

CONTENIDO

Artículo 1°. OBJETO.....	12
TÍTULO I.....	12
COMPONENTE GENERAL.....	12
CAPÍTULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y DOCUMENTOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	12
Artículo 2°. Ámbito de aplicación del Esquema de Ordenamiento Territorial.....	12
Artículo 3°. Vigencia del contenido general del Esquema de Ordenamiento Territorial.....	12
Artículo 4°. Condiciones que ameritan la revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial.....	12
Artículo 5°. Procedimiento para la revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial.....	13
Artículo 6°. Adopción de Planos Generales.....	14
Artículo 7°. Instrumentos Normativos.....	15
Artículo 8°. Instrumentos de Planificación.....	15
Artículo 9°. El Sistema de Información municipal.....	15
Artículo 10°. Instrumentos de Participación y Control Social.....	15
Artículo 11°. Acciones Prioritarias.....	15
CAPÍTULO 2	16
OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	16
Artículo 12°. Política General Para el Ordenamiento territorial.....	16
Artículo 13°. Objetivos Territoriales.....	16
Artículo 14°. Políticas Territoriales.:.....	17
Artículo 15°. Los Objetivos y las Políticas Territoriales Para el Manejo y Ocupación del Suelo en el Contexto Regional.....	18
Artículo 16°. Estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal.....	19
TÍTULO II	19
LA CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y LOS USOS GENERALES DEL MISMO	19
CAPITULO 1. MODELO DE OCUPACION TERRITORIAL	19
Artículo 17°. EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL MUNICIPIO DE VENADILLO.....	19
Artículo 18°. ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL.....	21
Artículo 19°. JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL.....	21
Artículo 20°. ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL.....	21
Artículo 21°. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO.....	21
Artículo 22°. EL SUELO URBANO.....	21
Artículo 23°. EL SUELO DE EXPANSION URBANA.....	21
Artículo 24°. EL SUELO RURAL.....	22
Artículo 25°. EL SUELO DE PROTECCIÓN.....	22
Artículo 26°. CATEGORÍAS DEL SUELO DE PROTECCIÓN.....	22
Artículo 27°. ÁREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL.....	24
Artículo 28°. ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES.....	24
Artículo 29°.....	24
Artículo 30°. ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS.....	24
Artículo 31°. PROTECCIÓN.....	24
Artículo 32°. CONSERVACIÓN.....	24
Artículo 33°. REVEGETALIZACIÓN.....	25
Artículo 34°. REHABILITACIÓN.....	25
Artículo 35°. AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA.....	25
Artículo 36°. AGRICULTURA SEMIMECANIZADA.....	25
Artículo 37°. PASTOREO EXTENSIVO.....	25
Artículo 38°. PASTOREO SEMINTENSIVO.....	25
Artículo 39°. MINERO.....	25

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE ACUERDO
VENADILLO – TOLIMA**

Artículo 40°. COMERCIAL:	25
Artículo 41°. INDUSTRIAL.	26
Artículo 42°. SERVICIOS.	26
Artículo 43°. RECREACIÓN.	26
Artículo 44°. TURISMO	26
Artículo 45°. RESIDENCIAL CAMPESTRE.	26
Artículo 46°. RESIDENCIAL URBANO.....	26
TITULO III	26
COMPONENTE RURAL.....	26
CAPITULO 1. POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y USO DEL SUELO RURAL	26
Artículo 47°. POLÍTICA RURAL.	26
Artículo 48°. ACTIVIDADES.	27
Artículo: 49°. POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL.....	27
Artículo 50°. El sector Rural.....	28
Artículo 51°.	28
Artículo 52°. SUELO DE PROTECCION RURAL.....	28
Artículo 53° ÁREAS DE RIESGO NATURAL EN EL SUELO RURAL - ARN.	29
Artículo 54° ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL - ARA.....	30
Artículo 55° ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, AGROINDUSTRIAL Y DE BIENES Y SERVICIOS.	30
Artículo 56° AREAS FORESTALES - AF.	32
Artículo 57°. ZONAS MINERAS Y DE CANTERAS (ZM).	32
Artículo 58°. ZONAS DE CORREDOR VIAL O CORREDOR VIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS (ZCV).....	32
CAPITULO 2	33
SISTEMA FUNCIONAL TERRITORIAL – RURAL	33
Artículo 59°. LOS CENTROS DE EQUILIBRIO RURAL.....	33
Artículo 60°. SISTEMA DE VIVIENDA RURAL.	33
Artículo 61°. CENTROS POBLADOS.	33
Artículo 62°. PARCELACIONES RURALES PARA VIVIENDA CAMPESTRE.	33
Artículo 63°. NORMAS COMPLEMENTARIAS.....	34
Artículo 64°. Normas Urbanísticas.	35
Artículo 65°. Tamaño del lote.	35
TITULO IV	36
DEL ESPACIO PÚBLICO.....	36
CAPITULO 1. NORMAS GENERALES	36
Conforme a lo dispuesto en el decreto ley 1504 de 1998.....	36
Artículo 66°. CONCEPTO.	36
Artículo 67°. BIENES DE USO PÚBLICO.....	36
Artículo 68°. ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	37
Artículo 69°.....	37
Artículo 70°.....	37
Artículo 71°. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	37
CAPITULO 2	37
DE LOS PARQUES ZONALES Y LOCALES	37
Artículo 72°.....	37
Artículo 73°. Índices de Ocupación:.....	38
Artículo 74°. Cerramientos y controles.....	38
Artículo 75°. Andenes Perimetrales.....	38
CAPITULO 3	38
Del equipamiento comunal, público y de los parques.....	38
Artículo 76°.....	38
Artículo 77°. Delimitación específica de las zonas destinadas a parques y de las zonas destinadas para equipamiento comunal público.....	39
Artículo 78°.....	39

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE ACUERDO
VENADILLO – TOLIMA**

Artículo 79°. Especificaciones mínimas.....	39
Artículo 80°. Equipamiento Comunal Público.....	40
Artículo 81°.....	40
Artículo 82°.....	40
Artículo 83°. Índice de Ocupación y Construcción.....	40
Artículo 84°. Volumetría.....	40
CAPITULO 4	40
DE LOS ESPACIOS PEATONALES.....	40
Artículo 85°. LIBRE TRÁNSITO.....	40
Artículo 86°. NORMAS PARA ANDENES.....	41
Artículo 87°. NORMAS PARA ALAMEDAS.....	41
Artículo 88°. PLAZAS.....	41
Artículo 89°. CONTROL AMBIENTAL.....	42
Artículo 90°. PUENTES Y ENLACES PEATONALES.....	42
Artículo 91°. LAS ZONAS BAJAS Y ALEDAÑAS DE LOS PUENTES	42
CAPITULO 5	42
DE OTROS ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL ESPACIO PEATONAL	42
Artículo 92°. ANTEJARDINES.....	42
Artículo 93°. TRATAMIENTO DE FACHADAS, CULATAS Y CUBIERTAS DE LAS EDIFICACIONES	43
CAPITULO 6	44
DE LOS EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS PRIVADOS.....	44
Artículo 94°. CONCEPTO.....	44
Artículo 95°.....	44
CAPITULO 7	44
DE OTRAS NORMAS APLICABLES AL ESPACIO PÚBLICO.....	44
Artículo 96°. Mantenimiento, dotación, administración y preservación del espacio público.....	44
Artículo 97°. Aprovechamiento económico del espacio público.....	44
Artículo 98°. Usos temporales en el espacio público construido.....	44
Artículo 99°. Licencias de intervención y ocupación del espacio público.....	45
Artículo 100°. Publicidad en el espacio público.....	45
Artículo 101°. SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO.....	45
Artículo 102°. EL SUELO DE PROTECCIÓN.....	45
Artículo 103°. CATEGORÍAS DE SUELO DE PROTECCIÓN:.....	45
TITULO V.....	46
COMPONENTE URBANO	46
SUBTÍTULO I.....	46
SISTEMAS GENERALES.....	46
CAPITULO 1. PLAN VIAL	46
Artículo 104°. SISTEMA DE COMUNICACIÓN URBANO VÍAS Y TRANSPORTE.....	46
Artículo 105°. EL SISTEMA VIAL MUNICIPAL.....	47
Artículo 106°. EL PLAN VIAL.....	47
Artículo 107°. LAS VIAS EN ÁREAS NO DESARROLLADAS.....	47
Artículo 108°. PROLONGACIÓN DE LAS VÍAS EN ÁREAS DE EXPANSIÓN.....	47
Artículo 109°. COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL	47
Artículo 110°. OBTENCIÓN DE TERRENOS.....	48
Artículo 111°. RECURSOS PARA EL PLAN VIAL.....	49
Artículo 112°. DISEÑO DE VIAS.....	49
Artículo 113°. SEÑALIZACIÓN Y ORGANIZACIÓN DEL TRÁFICO.....	49
Artículo 114°. OBRAS ADICIONALES.....	49
Artículo 115°. Dimensiones mínimas del sistema vial principal en los nuevos desarrollos.....	49
Artículo 116°. Dimensiones mínimas del sistema vial principal en los nuevos desarrollos.....	49
Artículo 117°. Dimensiones mínimas del sistema vial secundario en los nuevos desarrollos.....	50
Artículo 118°. Dimensiones mínimas del sistema vial secundario en los nuevos desarrollos.....	50
Artículo 119°. Dimensiones mínimas del sistema vial secundario en los nuevos desarrollos.....	50

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE ACUERDO
VENADILLO – TOLIMA**

Artículo 120°. Dimensiones mínimas del sistema vial local en los nuevos desarrollos.....	50
Artículo 121°. Dimensiones mínimas del sistema vial local en los nuevos desarrollos.....	51
Artículo 122°. Dimensiones mínimas del sistema vial peatonal en los nuevos desarrollos.....	51
Artículo 123°. Dimensiones mínimas del sistema vial peatonal en los nuevos desarrollos.....	51
CAPITULO 2. SERVICIOS SOCIALES.....	51
Artículo 124°. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES.	51
CAPITULO 3. SERVICIOS PUBLICOS.	52
Artículo 125°. SISTEMA MUNICIPAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.	52
Artículo 126°. ACUEDUCTO.	52
Artículo 127°. PROGRAMA PARA USO EFICIENTE Y AHORRO DEL AGUA.....	52
Artículo 128°.	52
Artículo 129°. ALCANTARILLADO DOMICILIARIO.	53
Artículo 130°. SERVICIO DE ASEO Y SANEAMIENTO AMBIENTAL.	53
Artículo 131°. ELECTRIFICACIÓN.	54
CAPITULO 4. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.	54
Artículo 132°. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.	54
SUBTÍTULO II.....	55
POLÍTICAS DE OCUPACIÓN URBANA.....	55
Artículo 133°. CRECIMIENTO URBANO.	55
Artículo 134°. ZONA URBANA.	55
Artículo 135°. PERÍMETRO URBANO.....	55
Artículo 136°.	56
Artículo 137°. POLÍTICAS PARA EL DESARROLLO URBANO.	56
Artículo 138°. ZONA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA Y CULTURAL.	56
Artículo 139°. ZONA DE AMENAZAS Y RIESGOS.	56
Artículo 140°. DELIMITACION.....	56
Artículo 141°. Sectores en que se divide el Área Urbana.	56
Artículo 142°. Área Urbana de Reserva.....	57
Artículo 143°. Área de Influencia del Area Urbana.	57
CAPITULO 1.....	57
TRATAMIENTOS DE USO.....	57
Artículo 144°. Objetivos:.....	57
Artículo 145°. Elementos de la Norma.:.....	57
Artículo 146°. Definición.....	58
Artículo 147°. Tratamiento de Conservación.....	58
Artículo 148°. Tratamiento de Consolidación.....	58
Artículo 149°. Tratamiento de Renovación Urbana.....	59
Artículo 150°. Tratamiento de Desarrollo.....	59
CAPITULO 2.....	59
ZONAS HOMOGÉNEAS.....	59
Artículo 151°. Definición.....	59
Artículo 152°. Zonas Homogéneas:.....	59
Artículo 153°. Características de las Zonas Homogéneas.....	59
CAPITULO 3.....	60
DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO.....	60
Artículo 154°. Definición.....	60
Artículo 155°. USO PRINCIPAL.....	60
Artículo 156°. USO COMPATIBLE.....	61
Artículo 157°. USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO.....	61
Artículo 158°. USO PROHIBIDO.....	61
Artículo 159°. CLASIFICACIÓN DE USOS.....	61
Artículo 160°. Usos del suelo por zonas homogéneas.....	63
SUBTITULO III.....	63
REGLAMENTACIÓN DE USOS Y NORMAS COMPLEMENTARIAS POR ZONAS.....	63

HOMOGENÉAS.....	63
CAPITULO 1. DE CONSERVACIÓN.....	63
Artículo 161°. Delimitación de la Zona Urbana de Conservación (ZC).....	63
Artículo 162°. Usos del suelo en zona Urbana de Conservación. (ZC).	63
Artículo 163°. Normas Generales para la Zona Urbana de Conservación.....	63
Artículo 164°. Normas Especificas para la Conservación Integral.....	64
Artículo 165°. Normas Especificas para la Zona Urbana de Conservación Parcial.	64
Artículo 166°. Normas complementarias para la Zona Urbana de Conservación. (ZC).	64
Artículo 167°. Alturas para Zona Urbana de Conservación. (ZC).....	65
CAPITULO 2 65	65
DE CONSOLIDACIÓN 65	65
Artículo 168°. Delimitación de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZRC).....	65
Artículo 169°. Usos para la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZRC).....	65
Artículo 170°. Normas complementarias para la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZRC).	66
Artículo 171°. Delimitación de la Zona Urbana Institucional De Consolidación. (ZInC)	68
Artículo 172°. Usos de la Zona Urbana Institucional De Consolidación. (ZInC).	68
Artículo 173°.	68
SUBCAPÍTULO 1. NORMAS ESPECIFICAS DE LA ZONA INSTITUCIONAL DE CONSOLIDACIÓN..... 69	69
Artículo 174°. SERVICIOS DE SALUD.....	69
Artículo 175°.	69
Artículo 176°.	69
Artículo 177°. RELIGIOSOS.....	70
Artículo 178°.	70
Artículo 179°. FUNERARIAS.....	70
Artículo 180°. SALAS DE VELACIÓN.....	71
Artículo 181°.	72
Artículo 182°.	72
Artículo 183°.	73
Artículo 184°.	74
Artículo 185°.	74
Artículo 186°.	75
Artículo 187°.	75
Artículo 188°. EDUCATIVO.....	75
Artículo 189°.	75
Artículo 190°.	75
Artículo 191°.	75
SUBCAPITULO 2. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE LA ZONA INSTITUCIONAL DE CONSOLIDACIÓN. 76	76
Artículo 192°. Permanencia.....	76
Artículo 193°. Delimitación de la Zona Urbana Industrial de Consolidación (ZIC).....	76
Artículo 194°. Usos de la Zona Urbana Industrial De Consolidación. (ZIC).....	76
Artículo 195°. Normas Generales de la Zona Urbana Industrial De Consolidación. (ZIC).....	76
Artículo 196°. Delimitación de la Zona Urbana Comercial de Consolidación (ZCC).....	77
Artículo 197°. Usos de la Zona Urbana Comercial de Consolidación (ZCC).	77
Artículo 198°. Normas complementarias de la Zona Urbana Comercial de Consolidación. (ZCC).	77
Artículo 199°. Alturas de la Zona Comercial De Consolidación(ZCC).	79
SUBCAPÍTULO 3. NORMAS ESPECIFICAS DE LA ZONA COMERCIAL DE CONSOLIDACIÓN (ZCC)..... 79	79
Artículo 200°. HOTELEROS.....	79
Artículo 201°.	80
Artículo 202°.	80
Artículo 203°.	80
Artículo 204. TEATROS Y SALAS DE CINE.....	80

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE ACUERDO
VENADILLO – TOLIMA**

Artículo 205°. CLUBES SOCIALES.	81
Artículo 206°. ESTABLECIMIENTOS DE ABASTECIMIENTO.	81
Artículo 207°.	81
Artículo 208°.	82
Artículo 209°.	82
Artículo 210°. GIMNASIOS.	82
Artículo 211°.	82
Artículo 212°.	83
Artículo 213°.	83
Artículo 214°. TERMINAL DE PASO.	83
Artículo 215°.	83
Artículo 216°.	84
Artículo 217°.	84
Artículo 218°. ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLES.	84
Artículo 219°. SERVICIO DE MANTENIMIENTO AL VEHÍCULO.	84
Artículo 220°.	84
Artículo 221°. Centros de servicio, talleres y lavaderos para vehículos pesados.	85
Artículo 222°.	85
Artículo 223°. NORMAS GENERALES DE LA ZONA COMERCIAL DE CONSOLIDACIÓN.	85
Artículo 224°. Talleres para bicicletas.	86
Artículo 225°. Zona de Comercio y Servicios.	86
Artículo 226°. Normas para los usos de Comercio y Servicios.	86
CAPITULO 3	87
DE RENOVACIÓN.	87
Artículo 227°. Renovación Urbana.	87
Artículo 228°. Modalidades y aplicación de la Renovación.	87
Artículo 229°. OBJETIVOS.	87
Artículo 230°. Delimitación de la Zona Urbana De Renovación (ZR).	88
Artículo 231°. Usos para la Zona Urbana De Renovación (ZR).	88
Artículo 232°. Normas complementarias de la Zona Urbana De Renovación (ZR).	88
Artículo 233°.	88
Artículo 234°.	89
Artículo 235°.	89
Artículo 236°. Alturas. De la Zona Urbana De Renovación (ZR).	89
Artículo 237°. Delimitación de la Zona Urbana De Desarrollo (ZD)	90
Artículo 238°. NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA LA ZONA URBANA RESIDENCIAL DE DESARROLLO.	90
Artículo 239°. USOS DE LA ZONA URBANA INDUSTRIAL DE DESARROLLO.	91
Artículo 240°. USOS DE LA ZONA URBANA COMERCIAL DE DESARROLLO.	91
Artículo 241°. Normas Generales de la Zona Urbana De Desarrollo (ZD)	91
Artículo 242°.	92
Artículo 243°. POLÍTICAS GENERALES.	92
Artículo 244°. MODALIDADES DEL DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.	93
Artículo 245°. ZONAS VERDES Y COMUNALES EN ÁREAS DE DESARROLLO.	93
Artículo 246°. VIVIENDA CELADOR	94
Artículo 247°. CONDICIONES A LAS QUE SE DEBEN SUJETAR LOS INMUEBLES.	94
Artículo 248°. SISTEMAS DE SUBDIVISIÓN EN EL DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.	95
Artículo 249°. PROYECTOS INDUSTRIALES.	95
Artículo 250°. ALTURA MÁXIMA. Para todos los tratamientos.	96
Artículo 251°. Cuadro de Usos Permitidos.	96
Artículo 252°. BANCO INMOBILIARIO.	97
SUBTÍTULO III	99
SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	99
Artículo 253°. DEFINICIÓN.	99

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE ACUERDO
VENADILLO – TOLIMA**

Artículo 254°. DÉFICIT.	99
Artículo 255°. ESTRATEGIAS.....	99
Artículo 256°. INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS.	99
Artículo 257°. LOCALIZACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.	100
Artículo 258°. DESTINACIÓN DE SUELOS.	100
Artículo 259°. LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS.	100
Artículo 260°. CRITERIOS PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS.	100
Artículo 261°. REASENTAMIENTOS.:.....	100
Artículo 262°. DEFINICIÓN DE PROGRAMA DE REASENTAMIENTO.	100
Artículo 263°. MECANISMOS PARA REUBICACIÓN.	101
Artículo 264°. PRINCIPIOS PARA REUBICACIÓN.	101
Artículo 265°. ORGANIZACIONES DE VIVIENDA.	101
TÍTULO VI.....	102
CESIONES URBANÍSTICAS.....	102
CAPÍTULO 1. CESIONES TIPO A.....	102
Artículo 266°. TIPOS DE CESIONES OBLIGATORIAS.	102
Artículo 267°. Cesiones TIPO A.....	102
Artículo 268°. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A.	102
CAPÍTULO 2.....	103
CESIONES TIPO B.....	103
Artículo 269°. CESIONES TIPO B.	103
Artículo 270°. PROPORCIÓN DE LAS CESIONES TIPO B.....	103
Artículo 271°. COMPENSACIONES DE ÁREAS DE CESIÓN.....	103
TÍTULO VII.....	104
NORMAS GENERALES.....	104
Artículo 272°.	104
Artículo 273°.	104
Artículo 274°.	104
Artículo 275°. PARCELACIÓN O DIVISIÓN DE PREDIOS.	105
Artículo 276°. PROPIEDAD HORIZONTAL.	106
CAPÍTULO 1.....	106
LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS.....	106
Artículo 277°. CONCEPTO.	106
Artículo 278°. LICENCIA DE URBANISMO.	106
Artículo 279°. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.	107
Artículo 280°. SOLICITUD DE LICENCIAS.	107
Artículo 281°. VIGENCIA Y PRÓRROGA.	108
Artículo 282°. COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA.	109
Artículo 283°. CONTENIDO DE LA LICENCIA.....	109
Artículo 284°. IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA.	109
Artículo 285°. RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES.	109
Artículo 286°. TRAMITE PARA EL RECONOCIMIENTO.	110
Artículo 287°. SOLICITUD DEL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES.	110
Artículo 288°. RESOLUCIÓN DEL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN.	110
Artículo 289°. RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES DE VIVIENDA SUBSIDIABLE.....	110
CAPÍTULO 2.....	111
SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS.....	111
Artículo 290°. SANCIONES URBANÍSTICAS.	111
Artículo 291°. IMPOSICIÓN DE SANCIONES.	111
Artículo 292°. ACTOS ADMINISTRATIVOS..	111
Artículo 293°. RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS.	111
Artículo 294°. REGÍMENES URBANÍSTICOS ESPECIALES.....	112
Artículo 295°. APLICACIÓN.	112
Artículo 296°. INSCRIPCIÓN EN PLANEACIÓN MUNICIPAL.	112

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE ACUERDO
VENADILLO – TOLIMA**

Artículo 297°. INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL EOT.....	112
Artículo 298°. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN:.....	112
CAPITULO 3	113
DISPOSICIONES GENERALES	113
Artículo 299°. IMPLEMENTACIÓN DE PROGRAMAS.	113
Artículo 300°. FACULTADES.	113
Artículo 301°. CÓDIGO DE URBANISMO.	113
CAPITULO 4	113
PLANES PARCIALES	113
Artículo 302°. DEFINICIÓN.....	113
Artículo 303°. CONTENIDO DE UN PLAN PARCIAL.....	113
Artículo 304°. FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL.	114
Artículo 305°. PLANES PARCIALES DE ORIGEN OFICIAL.	114
Artículo 306°. ESTUDIO DE VIABILIDAD.	114
Artículo 307°. CONDICIONES GENERALES PARA LA DECLARATORIA DE VIABILIDAD.	115
Artículo 308°. CONCERTACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL POR LA AUTORIDAD AMBIENTAL.	116
Artículo 309°. INFORMACIÓN PÚBLICA.	116
Artículo 310°. ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	116
Artículo 311°. PLAN PARCIAL FUENTES DE ABASTECIMIENTO	117
Artículo 312°. PLAN PARCIAL DE MANEJO. MITIGACIÓN Y REUBICACIÓN DE ÁREAS DE RIESGO.	117
Artículo 313°. PLAN PARCIAL DE EQUIPAMIENTO URBANO.	118
Artículo 314°. PLAN PARCIAL SECTOR AGRO -INDUSTRIAL DE PALMAROSA, REACTIVACIÓN DEL CORREDOR FÉRREO Y SU CENTRO POBLADO.	119
Artículo 315°. PLAN PARCIAL DE CONSOLIDACIÓN Y MEJORAMIENTO INTEGRAL.	119
Artículo 316°. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA.....	120
Artículo 317°. PLAN PARCIAL DE TITULACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS.....	120
Artículo 318°. TRANSICIÓN DE NORMAS.	121
Artículo 319°. DEFINICIÓN DE INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.	121
Artículo 320°. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.	122
Artículo 321°. NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.	122
Artículo 322°. INVERSIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.	122
Artículo 323°. INCENTIVOS	122
Artículo 324°. CONTRATACION.	123
Artículo 325°. MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN PARA PROYECTOS DE DESARROLLO URBANO.....	123

ACUERDO NO. 041 DE 2003

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPATIBLES PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El proceso de modernización del Estado, del cual hacen parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial integral, herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.

El municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integral de su territorio.

La Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 2, 79°, 80°, 311° y regular los usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388 de 1997, establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

El Ordenamiento Territorial, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal EOT, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

El Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, EOT, instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos compatibles, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el EOT.

La articulación regional, es una responsabilidad para lograr la gestión conjunta en proyectos de beneficio común, como son el corredor turístico del norte del Tolima, la disposición final de residuos sólidos urbanos y proyectos de equipamiento, que pueden generar competitividad municipal en la región.

Que el Secretario de Planeación Municipal, hace parte del cuerpo reglamentario que deberá prever condiciones generales de ordenamiento y desarrollo físico de cada municipio.

Que todos los argumentos de orden técnico que sustentan la presente reglamentación, se encuentran en el documento técnico.

Que la presente reglamentación tiene por objeto la preservación y recuperación de los valores urbanos, paisajísticos y ambientales del Municipio de Venadillo, el mejoramiento y la utilización racional de sus espacios públicos y privados, así como la dotación de normas urbanas generales, en función de armonizar los nuevos desarrollos urbanos con dichos valores.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE VENADILLO

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confieren el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política y la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios,

ACUERDA

Artículo 1º. OBJETO. Adoptase el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Venadillo para los períodos comprendidos entre los años 2001-2003, 2004-2006 y 2007-2009 y apruébase en toda su extensión: el documento técnico o soporte, el documento resumen y la cartografía, que se menciona más adelante.

TÍTULO I COMPONENTE GENERAL

CAPÍTULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y DOCUMENTOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 2º. Ámbito de aplicación del Esquema de Ordenamiento Territorial. El desarrollo físico y la utilización del suelo en el territorio del Municipio de Venadillo se regirán por las disposiciones previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial de que trata el presente Acuerdo y en los instrumentos que lo desarrollan.

Artículo 3º. Vigencia del contenido general del Esquema de Ordenamiento Territorial. Tanto las políticas y estrategias de largo plazo como el contenido estructural del componente general del presente Esquema de Ordenamiento, tendrán una vigencia igual a la del tiempo que faltare por terminar la actual administración del Municipio y tres administraciones más.

Artículo 4º. Condiciones que ameritan la revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial. Las condiciones que ameritan la revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial son las siguientes:

1. El vencimiento del término de vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, establecido en el Artículo 3º.
2. Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones demográficas.
3. El surgimiento de la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto en materia de infraestructuras, transporte, expansión de servicios públicos o equipamientos colectivos.

4. La ejecución de macroproyectos de infraestructura regional que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio Municipal.
5. Cuando ocurran alteraciones naturales en las condiciones del suelo o del medio ambiente que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
6. Cuando sea necesario modificar y ajustar las previsiones del Esquema de Ordenamiento Territorial a los nuevos avances tecnológicos.
7. Cuando, de acuerdo con la evaluación correspondiente, sea necesario replantear los objetivos y metas del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 5°. Procedimiento para la revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial. La revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial, la de alguno de sus componentes o la de cualquiera de las decisiones contenidas en él, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Las revisiones al Esquema de Ordenamiento Territorial originadas en la necesidad de ajustar sus normas a las políticas o estrategias en él mismo contenidas, o para asegurar la aplicabilidad de sus normas y determinaciones por vacíos o falta de previsiones no subsanables por vía de interpretación auténtica o doctrinal, se podrán realizar en cualquier momento por iniciativa del Alcalde Municipal. Las revisiones originadas en el cambio de políticas o estrategias, solo podrán adoptarse al término de la vigencia del respectivo componente conforme a lo establecido en los Artículos 2 y 3 del presente Acuerdo y según los criterios definidos para tal efecto en la Ley 388 de 1997.
2. La formulación de las respectivas modificaciones originadas en el cambio de políticas o estrategias que justifiquen la revisión del Esquema deberá realizarse por la administración del Municipio con por lo menos seis (6) meses de anticipación a la fecha de expiración de la vigencia del componente objeto de la revisión.
3. El Alcalde, a través de la Secretaría de Planeación Municipal, será responsable de dirigir y coordinar la propuesta de revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial y de someterlo a consideración del Consejo de Gobierno.
4. El Proyecto de Revisión del Esquema se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional del Tolima, Cortolima, respecto de los asuntos exclusivamente ambientales relacionados con el suelo rural y de expansión urbana, así como lo referente a los aspectos exclusivamente ambientales del suelo urbano. La mencionada autoridad ambiental dentro de su competencia, dispondrá de treinta (30) días para adelantar los procesos de concertación pertinentes con el Municipio. Si en el mencionado proceso de concertación no se lograre un acuerdo sobre uno o más temas de naturaleza exclusivamente ambiental, el proyecto de revisión será sometido a la consideración del Ministerio del Medio Ambiente, conforme al artículo 24, inciso 1 de la ley 388/97.
5. Una vez definido el proyecto de revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial con la autoridad ambiental competente, se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días siguientes.

6. Durante el período de revisión del Esquema por la autoridad ambiental y por el Consejo Territorial de Planeación, la Administración Municipal solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales; realizará convocatorias públicas para la discusión del proyecto de revisión, incluyendo audiencias con las juntas administradoras locales; expondrá los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y recogerá las recomendaciones y observaciones formuladas por las distintas entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del Municipio; debiendo proceder a su evaluación, de acuerdo con la factibilidad y conveniencia. Igualmente pondrán en marcha los mecanismos de participación comunal previstos en el Artículo 22 de la Ley 388 de 1997.
7. Una vez surtidas las instancias de participación, consulta y concertación interinstitucional previstas en los numerales anteriores, el proyecto de revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial será presentado por el Alcalde a consideración del Concejo Municipal de Venadillo, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de Planeación. Si el Concejo estuviere en receso, el Alcalde convocará a cesiones extraordinarias. La revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial será adoptada mediante acuerdo del Concejo Municipal.
8. Sin perjuicio de los demás mecanismos de participación contemplados en la Ley y en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, el Concejo Municipal celebrará un cabildo abierto previo al estudio y análisis de los proyectos de revisión que a su consideración le someta la Administración, de conformidad con el Numeral 4 del Artículo 28° de la Ley 388 de 1997.
9. Transcurridos treinta (30) días desde la presentación del proyecto de revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial sin que el Concejo Municipal hubiere adoptado decisión alguna, el Alcalde deberá adoptarlo mediante decreto.

Artículo 6°. Adopción de Planos Generales.

Adóptense los siguientes planos generales como parte integrante del presente Acuerdo:

- Plano N°. 1 de 40 De Sistema Ferroviario Nacional, escala 1:
- Plano N°. 2 de 40 De Venadillo en el Contexto Regional, escala 1:
- Plano N°. 3 de 40 De División Política, escala 1:25.000.
- Plano N°. 4 de 40 De Isoyetas, escala 1:25.000.
- Plano N°. 5 de 40 De Unidades Climáticas, escala 1:25.000.
- Plano N°. 6 de 40 De Geología – Geomorfología, escala 1:25.000.
- Plano N°. 7 de 40 De Pendientes(fuente Umata), escala 1:25.000.
- Plano N°. 8 de 40 De Fisiografía, escala 1:25.000.
- Plano N°. 9 de 40 De Hidrología, escala 1:25.000.
- Plano N°. 10 de 40 De Cuencas Hidrográficas, escala 1:25.000.
- Plano N°. 11 de 40 De Fauna(fuente Umata), escala 1:25.000.
- Plano N°. 12 de 40 De Suelos, escala 1:25.000.
- Plano N°. 13 de 40 De Amenazas y Riesgos, escala 1:25.000.
- Plano N°. 14 de 40 De Uso y Cobertura del suelo. Escala 1:25.000.
- Plano N°. 15 de 40 De Uso Potencial del Suelo(fuente Umata), escala 1:25.000.
- Plano N°. 16 de 40 De Conflictos de Uso(fuente Umata), escala 1:25.000.
- Plano N°. 17 de 40 De Sistemas De Producción(fuente Umata), escala 1:25.000.
- Plano N°. 18 de 40 De Áreas de Reserva y protección Ambiental, escala 1:25.000
- Plano N°. 19 de 40 De Zonas Homogéneas, escala 1:25.000
- Plano N°. 20 de 40 De Zonificación Ambiental, escala 1:25.000.

- Plano N°. 21 de 40 De Sistema Vial, escala 1:25000
- Plano N°. 22 de 40 De Clasificación del Territorio, escala 1:25000
- Plano N°. 23 de 40 De Centros Poblados, escala 1:2000
- Plano N°. 24 de 40 De Atributo Urbano de Infraestructura Vial, escala 1:5000
- Plano N°. 25 de 40 De Atributo Urbano de Infraestructura de Acueducto, escala 1:5000
- Plano N°. 26 de 40 De Atributo Urbano de Infraestructura Eléctrica, escala 1:5000
- Plano N°. 27 de 40 De Atributo Urbano de Infraestructura de Alcantarillado, escala 1:5000
- Plano N°. 28 de 40 De Atributo de Equipamientos Educativos y de Salud, escala 1:5000
- Plano N°. 29 de 40 De Usos del Suelo Urbano. Escala 1:5000.
- Plano N°. 30 de 40 De Conflictos de Uso, escala 1:5000.
- Plano N°. 31 de 40 De Conflictos Ambientales y fuentes de Contaminación, escala 1:5000
- Plano N°. 32 de 40 De Zonas de Riesgo, escala 1:5000
- Plano N°. 33 de 40 De Estratificación, escala 1:5000
- Plano N°. 34 de 40 De Criterios de Hábitat, escala 1:5000
- Plano N°. 35 de 40 De Distribución y Concentración de la Población, escala 1:5000
- Plano N°. 36 de 40 De Perímetro Urbano Proyectado y Áreas de Expansión Urbana, escala 1:5000
- Plano N°. 37 de 40 De Zonas Naturales Protegidas y de Recreación del Área Urbana, escala 1:5000
- Plano N°. 38 de 40 De Tratamientos de Uso. escala 1:5000
- Plano N°. 39 de 40 De Usos del Suelo Urbano Proyectado, escala 1:5000
- Plano N°. 40 de 40 De Zonas Homogénea, escala 1:5000.

Artículo 7°. Instrumentos Normativos. El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

Artículo 8°. Instrumentos de Planificación. El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

Artículo 9°. El Sistema de Información municipal. Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

Artículo 10°. Instrumentos de Participación y Control Social. Para contribuir la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

Artículo 11°. Acciones Prioritarias. Como acciones prioritarias para la ejecución de Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

1. La divulgación amplia y efectiva del EOT.
2. El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública, participación y control social.

CAPÍTULO 2

OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 12°. Política General Para el Ordenamiento territorial. Construir y reconstruir el municipio de Venadillo para el nuevo milenio, con calidad urbana y humana, atractivo como escenario de inversión, generando competitividad económica, con equipamientos y equipamientos que lo hagan competitivo, prospero y socialmente equitativo, con oferta urbana y rural creativa, eficiente, dotado de espacialidades colectivas de alta calidad, ambientalmente equilibrado y sostenible.

Artículo 13°. Objetivos Territoriales. Adóptense como objetivos territoriales los siguientes:

1. Ordenar de manera integral y armónica el territorio y sus diferentes dimensiones y atributos, buscando que se obtenga la complementariedad entre las dinámicas espaciales y poblacionales, de manera consecuente con el proyecto político y cultural, a través del ejercicio prospectivo y estratégico de planificación propiciando la articulación con el Plan de Desarrollo y los diferentes Planes Sectoriales, tendiente al mejoramiento de la calidad de vida y de gobernabilidad del municipio de Venadillo y que aproveche y potencie recursos endógenos y sus ventajas comparativas en el ámbito exógeno y con sostenibilidad ambiental, social y económica.
2. Determinar la estructura territorial municipal: Organización y división territorial, mediante la zonificación del espacio geográfico, y la clasificación del suelo en: urbano, de expansión urbana y rural, asignando los correspondientes usos del suelo con su respectiva reglamentación, con base en el análisis y evaluación integral de la aptitud del territorio para racionalizar los procesos de utilización y ocupación del espacio, considerando las potencialidades ambientales y sus limitantes, a fin de propender por un modelo territorial sostenible.
3. Promover el Ordenamiento de su territorio, estableciendo mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de normas urbanísticas eficientes.
4. Armonizar la concurrencia de los entes territoriales de la Planeación con las autoridades ambientales para dar cumplimiento a las obligaciones constitucionales y legales para permitir la actuación coherente de la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.
5. Analizar, evaluar y proponer escenarios y modelos alternativos para el futuro desarrollo territorial del municipio, acordes con la aptitud del territorio, y con la indicación de requerimientos de equipamientos e infraestructuras necesarias, diseñando instrumentos que permitan direccionar las acciones y prever la disminución de la presión sobre los ecosistemas.
6. Generar un compromiso de conciencia desde el presente y para el futuro, para fijar la ética de lo público como condición esencial para la implementación de la construcción colectiva del ordenamiento, el manejo de sus recursos y la toma de decisiones, para lo cual es primordial velar por el interés general sobre el particular, promoviendo paralelamente un modelo institucional para la transparencia de la gestión del desarrollo propuesto.

7. Posibilitar la consolidación del proceso de descentralización municipal, así como el ejercicio de esta, en términos ágiles y modernos de la gestión integral político - administrativa del territorio y sus gentes, fortaleciendo el sistema administrativo municipal y estableciendo instancias de participación en la vigilancia y control de la ejecución del Esquema.
8. Posicionar el municipio, promoviendo e impulsando aspectos que se consideren de alta ventaja comparativa como: su localización, calidad del paisaje, recursos humanos de alto nivel, biodiversidad, manifestaciones culturales y oferta de servicios.

Artículo 14°. Políticas Territoriales. Adóptense como políticas territoriales, para el Ordenamiento Territorial del Municipio de Venadillo, las siguientes:

1. Políticas Para Uso y Ocupación del Suelo Urbano.

Está orientada a obtener la delimitación y la regulación de los usos en el suelo municipal, según sus vocaciones, dentro del desempeño que permita posicionar a Venadillo, consolidando la base municipal hacia un desarrollo sostenible regional.

- a) **Política Para el Desarrollo Urbano y La Vivienda.** Está orientada a obtener la racionalización en el uso y ocupación del espacio urbano, a través del respeto por el paisaje que identifica a Venadillo, mitigando las posibilidades de riesgo y amenaza en las zonas de ecosistemas frágiles.
- b) **Política Para El Espacio Publico y El Equipamiento Urbano.** Está orientada a obtener la armonía entre las relaciones de los ciudadanos con su territorio, a través de la humanización del espacio y de su necesaria posibilidad de vivencia.
- c) **Política Para El Sistema Vial y De Transporte.** Está orientada a obtener la estructura de un sistema funcional que permita la conexión intramunicipal e intermunicipal para consolidar a Venadillo como núcleo de servicios en una estructura subregional.
- d) **Política Para El Equipamiento y La Infraestructura.** Está orientada a obtener la modernización y dosificación integral de los equipamientos y servicios, en términos de cualificación y cuantificación de los mismos aumentando los niveles de atención y mejorando la gestión institucional, como medio para elevar la calidad de vida y para acceder de mejor manera a renglones de productividad y competitividad del Municipio.

2. Políticas Sobre Uso y Ocupación del Suelo Rural.

- a) Asegurar el desarrollo sostenible, usando y aprovechando de manera racional la gran biodiversidad existente en el área rural, estableciendo patrones de asentamiento humano – sostenibles para garantizar el aprovechamiento de los recursos naturales y del medio ambiente con fines productivos, para generar desarrollo económico y el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad rural.
- b) Es indispensable alcanzar el fortalecimiento de los centros poblados forjando sus identidades, ya sea con carácter agrario, turístico, industrial o residencial, para promover un desarrollo alternativo a la ciudad, pero en condiciones de ofrecer nuevas condiciones de relacionalidad, sostenibilidad, habitabilidad y productividad.
- c) Siendo el área rural del Municipio de Venadillo, de vital importancia para su desarrollo integral, se considera importante dejar planteadas políticas y estrategias concretas. Su

lineamiento básico es la orientación de los procesos de uso y ocupación del territorio considerando los impactos e implicaciones en los ecosistemas.

- d) La redefinición del modelo actual de utilización de la tierra hacia modelos o formas que permitan avanzar contra la deforestación, la introducción de especies foráneas, la sobre explotación de especies silvestres, la contaminación, la transformación de los hábitats rurales como consecuencia de la construcción de nuevas infraestructuras, la producción indiscriminada y sin tratamiento posterior de los residuos sólidos, el uso intensivo de plaguicidas y fertilizantes, la carencia de tecnologías apropiadas y compatibles con la conservación de los recursos naturales. Esto requiere principalmente de:
- La identificación y el establecimiento de usos productivos alternativos y/o mixtos que sean viables desde el punto de vista de las condiciones y requerimientos de tipo ambiental, económico, social, cultural y tecnológico.
 - La sustitución progresiva de los usos inadecuados.
 - La optimización de usos compatibles.
 - El establecimiento de nuevas categorías de uso sostenible de la tierra teniendo en cuenta entre otros los diferentes microclimas que existen en la región, para así racionalizar y controlar la vivienda espontánea de tipo rural.
 - La localización de las futuras unidades cooperativas de producción agrícola en los centros poblados rurales, en zonas aptas que ofrezcan una infraestructura básica en materia de servicios públicos domiciliarios, espacios públicos con equipamiento colectivo.

Artículo 15°. Los Objetivos y las Políticas Territoriales Para el Manejo y Ocupación del Suelo en el Contexto Regional. El modelo de ocupación territorial municipal está articulado en el ámbito interurbano, urbano - rural y urbano - regional. Por ello, el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal se articula a las siguientes políticas:

1. Creación de un sistema de centros alternos, mediante políticas que fortalezcan el desarrollo de un corredor de servicios entre los centros urbanos de municipios aledaños, como es el caso de: Ambalema, Lérida, Santa Isabel, Alvarado. El desarrollo de proyectos que involucren y beneficien a los municipios que conforman la sub - región Puerta Norte, Parque los Nevados, Río Magdalena se constituye en la alternativa para el desarrollo con criterio regional, ya que induce al desarrollo económico de ésta sub - región, favoreciendo la puesta en marcha de políticas supramunicipales.
2. Articular las políticas intra-urbanas a las políticas interurbanas y urbano-regionales. El desarrollo de Venadillo como lo plantea el diagnóstico ha sido con una lógica sectorial y no se ha considerado el contexto regional, articulado al intraurbano y rural.
3. Fomento para la conformación de centros alternos rurales mediante la creación de aldeas agrícolas, el reforzamiento de los centros poblados, y la creación de subcentros y centros de equilibrio urbano–rural e intra–rural.
4. Articulación: La infraestructura vial para la articulación de Venadillo con la micro y macro región de su entorno, se constituye en un prerrequisito fundamental, para lograr cualquier desarrollo regional y de Venadillo como centro urbano básico. En tal sentido, la consolidación de los proyectos viales, previstos y anotados en la política de movilidad, se constituyen en una condición para el desarrollo regional.

5. Consolidación del corredor turístico regional, como estrategia para el desarrollo económico.
6. La consolidación de un sistema subregional de centros urbanos con características de complementariedad, dando roles funcionales a cada uno de los centros urbanos, buscando hacer la región altamente competitiva, frente a otras regiones. En tal sentido se pretende asignar y reforzar los siguientes roles funcionales:
7. **Venadillo:** como Centro **agro-industrial**, Atractivo Turístico, Cultural y eco-turístico.
8. Consolidación de un sistema ambiental regional. Teniendo en cuenta la indivisibilidad y regionalidad de los ecosistemas, se hace necesario pensar en el territorio, a partir de su base biológica y ambiental. En tal sentido una de las políticas más importantes es la conformación de un sistema ambiental regional, como articulador y estructurante del territorio subregional, que busque proteger los ecosistemas de esta región, y genere impactos climáticos, paisajísticos y urbanísticos altamente positivos.

Artículo 16°. Estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal. Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

1. Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano.
2. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal.
3. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
4. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
5. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
6. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Plan.
7. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan.

TITULO II

LA CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y LOS USOS GENERALES DEL MISMO

CAPITULO 1. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

Artículo 17°. EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL MUNICIPIO DE VENADILLO. Está regido por los principios de competitividad económica, equilibrio funcional y espacial, mediante la desconcentración de funciones y la creación de nuevas centralidades, la sostenibilidad ambiental, el

incremento de la habitabilidad Y el desarrollo de funciones que fortalezcan su competitividad territorial. Los principales elementos que componen el modelo de ocupación territorial son:

- Integración regional que permite a Venadillo consolidarse como Nodo conectivo que potencie sus recursos endógenos, aproveche sus ventajas exógenas y fortalezca sus ventajas comparativas.
- Articular e integrar la estructura vial mediante la conectividad urbano - rural, e integración intra-urbana e intra rural.
- Constitución de una red funcional jerarquizada mediante la creación de subcentros (a nivel barrial) y rural (por corregimiento).

El modelo de ocupación está orientado a que la estructura urbana esté en función de la vegetación, busca crear espacios verdes abiertos y zonas de floresta que en conjunto establecen las bases cualitativas primarias del plan. Se busca que el modelo futuro del municipio de Venadillo permita construir un medio climático y ecológico con gran capacidad de adaptación.

Las áreas de incorporación al desarrollo, deben tener implícito un concepto de autosuficiencia en Venadillo en cuanto a empleo, comercio, educación y recreación. El concepto de sostenibilidad urbana se debe abordar desde:

1. Enlace; la sostenibilidad implica integración. El desarrollo económico, la vivienda asequible, la seguridad pública, la protección ambiental y la movilidad, están relacionados entre sí y deben ser abordados de un modo integrado.
2. El borde municipal - cinturón verde de control a la expansión urbana y envolvente, que cumple una función ambiental, ecológica, paisajística y urbanística. Los cinturones verdes buscan frenar la expansión sin planificación del municipio sobre la periferia, especialmente cerca al río.
3. El paisaje urbano como estructurante del municipio y orientador del desarrollo urbano, elemento que permite ganar espacio público, aportando al embellecimiento urbano.
4. Las Subcuencas como sistemas estructurantes del ordenamiento de las actividades en el territorio.
5. La creación de un sistema de espacio público a través de la incorporación de los elementos naturales, como las áreas de susceptibilidad ambiental, las Rondas de los ríos y las quebradas del entorno urbano.
6. La estructuración del sistema jerárquico mediante la creación de nuevas centralidades que permitan un equilibrio espacial y funcional en el territorio urbano y rural.
7. En el ámbito urbano: Partiendo del centro principal, crear subcentros de equilibrio centro - periferia, los subcentros periféricos serán de carácter zonal, complementados con un subsistema de centros a escala barrial.
8. En el ámbito rural: Partiendo de Venadillo como centro regional y municipal, crear subcentros y lugares de convocatoria dándole roles funcionales a cada centro poblado a partir de sus potencialidades y recursos endógenos, así como también la creación de subcentros, que cuenten con las dotaciones de salud y educación, tal y como se desarrolla en el componente rural.
9. Un sistema de transporte colectivo y la integración centro – periferia.

10. Una mezcla equilibrada de usos del suelo a escala funcional y espacial.

Artículo 18°. ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL. El municipio de Venadillo se encuentra al norte del departamento del Tolima y hace parte de la subregión Puerta Norte, Parque los Nevados y Río Magdalena. En consecuencia todas las acciones, planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

Artículo 19°. JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL. El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así lo determinan y que se presenta en el mapa N° 2 de 40 Venadillo en el Contexto Regional.

Artículo 20°. ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL. El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector municipal o suelo rural que comprende las veredas: Agrado Buenavista, Balcones, Buenavista, Cofradía Gallego, El Placer, El Rodeo, El Salto, La Aguada, La Argentina, La Argelia, La cubana, La Estrella, La Honda, La Sierrita, La Planada, Limones, Mesa de Recio, Palmar, Palmar Betulia, Palmar Esperanza, Palmarosa, Piloto de Osorio, Piloto de Gómez, Potrerito Totare, Puerto Boy, Rosacruz, San Antonio, y Vile. Que se presenta en el mapa N° 3 de 40 de División Política.

Artículo 21°. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO. De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Venadillo el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural y se delimitan como aparece en el Mapa N° 22 de 40 Clasificación del Territorio.

Artículo 22°. EL SUELO URBANO. Comprendido por el área urbana y las cabeceras pobladas de los corregimientos. El suelo urbano lo conforman las zonas destinadas para usos urbanos que actualmente disponen de infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía, alcantarillado y permitan su urbanización y construcción, de acuerdo con el perímetro definido en los planos de infraestructura de servicios, los cuales forman parte integrante del presente acuerdo.

Son también considerados áreas urbanas, las cabeceras de los centros poblados de los corregimientos del territorio rural: Junín, Malabar, Palmarosa. También se consideran suelo urbano los centros poblados de la Sierrita, Vile, por esta razón serán objeto de Plan Parcial, para su consolidación.

Artículo 23°. EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Se define como suelo de expansión urbana, las áreas del territorio municipal aptas para el desarrollo urbano en el corto, mediano y largo plazo. El suelo de expansión urbana entonces, lo constituyen las áreas de entorno al área construida actual el cual será destinado para albergar los requerimientos de suelo urbano en los próximos 9 años.

Los suelos de expansión previa a su construcción, deben ser dotadas de infraestructura, de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial y de transporte, equipamientos colectivos, sociales y públicos, zonas recreativas y áreas verdes. La habilitación de los suelos de expansión se hará utilizando los procedimientos e instrumentos establecidos por la ley.

Los suelos de expansión definidos se encuentran señalados en el Plano N° 36 de 40 del Perímetro Urbano Proyectado y Zonas de Expansión Urbana, el cual hace parte integrante del presente Acuerdo.

Los suelos de expansión se incorporan al desarrollo, mediante la formulación y adopción previa de sus respectivos planes parciales, que contemplen la totalidad del área para ser incorporada, según los marcos establecidos en el componente urbanístico, del Esquema de Ordenamiento Territorial. Corresponde a la Administración Municipal, adelantar los levantamientos topográficos requeridos y el amojonamiento, para el correcto señalamiento del suelo urbano y el de expansión urbana, antes de adelantar los planes parciales.

Parágrafo. Hasta tanto se incorpore el suelo de expansión al perímetro urbano mediante Planes parciales, este suelo tendrá usos agropecuarios y forestales.

Artículo 24°. EL SUELO RURAL. Son las áreas no aptas para el desarrollo de usos urbanos, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, forestales, ganaderos y en general de aprovechamiento de los recursos naturales. El suelo está comprendido por el área delimitada por el territorio municipal, de vocación agrícola, pecuaria, forestal y minera, definido en el Plano N° 22 de 40 de Clasificación del Territorio, escala 1: 25.000 que hace parte integrante del presente Acuerdo. Dentro del suelo rural, se delimitan los suelos de protección.

Artículo 25°. EL SUELO DE PROTECCIÓN. Está conformado por las áreas y zonas, que por sus características geográficas, paisajísticas, ecológicas o ambientales ameritan su protección. Igualmente el suelo de protección es para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenazas de riesgos donde no se puede localizar asentamientos humanos. Este suelo tiene prohibida la urbanización.

Artículo 26°. CATEGORÍAS DEL SUELO DE PROTECCIÓN. Se consideran suelo de protección las siguientes categorías:

1. **Las Áreas de Aptitud Forestal.** Son aquellas de propiedad pública o privada, reservadas para ser destinadas exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales, con una función primordial en la preservación de hábitats y ecosistemas.
2. Su destinación es la recuperación y conservación forestal y recursos conexos, y la implantación y mantenimiento de áreas forestales protectoras, protectoras - productoras y productoras.
3. **Áreas de Entorno y Protección de Nacientes Hídricas** (de corrientes naturales de agua), **Cauces de Ríos, Quebradas, Arroyos, Caños, Lagunas, Ciénagas, Pantanos Embalses y Humedales en general.** Se entiende por área de entorno, la franja lateral de terreno, de suelo urbano, expansión urbana o rural, paralela a las líneas de máxima inundación, la cual se constituye en suelo de protección. Su función es servir como área o cinturón de protección ambiental de dichos ecosistemas, servir de protección contra inundaciones y desbordamientos y conservar el recurso hídrico y demás recursos de los ecosistemas protegidos, brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el caño de la corriente natural de las fuentes hídricas, posibilitar servidumbres de paso, para la extensión de redes de servicios públicos y el mantenimiento del cauce y proporcionar áreas de espacio público, recreación, contemplación y paisaje.
4. **La Dimensión de la Franja de Protección:** El retiro mínimo de protección se ha establecido de 15 metros medidos en proyección horizontal con relación al borde de aguas máximas periódicas

de la corriente natural, si se cuenta con registros hidrológicos o en su defecto con relación a los bordes superiores del canal natural, cauce y cañón o artificial hasta franjas máximas de 30 metros.

5. Para las áreas de entorno a nacientes, humedales, ciénagas, lagos, lagunas y pantanos, la franja de retiro será de 100 metros a la redonda paralela al nivel máximo de agua, de acuerdo a lo establecido en el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente.
6. Las áreas de protección de los ríos Venadillo, Galapo y la Lechura en el área urbana, se regirán por las normas expedidas sobre la materia, en el componente urbanístico.
7. **Las Zonas de Alto Riesgo no Mitigable:** Son las áreas, zonas y sectores del suelo urbano o rural que por la presencia de procesos de inestabilidad geológica activos o latentes, presentan amenazas y/o riesgo para la vida humana.
8. Igualmente se consideran dentro de la categoría de zonas en alto riesgo, los terrenos urbanos y rurales ubicados en márgenes de ríos, quebradas y en planicies de inundación, que presentan riesgo para la localización de asentamientos humanos.
9. Las áreas de amenaza y riesgo a nivel del territorio rural, se encuentran señaladas en el Plano a escala 1:25.000 sobre amenazas y riesgo, el cual delimita las áreas de susceptibilidad a escala rural, las áreas en el ámbito urbano, se encuentran señaladas en el plano a escala 1:4.000 sobre Amenazas y Riesgo, del suelo urbano y de expansión urbana.
10. **Áreas de Importancia Ecológica, Ambiental y Paisajística.** Estas áreas se consideran parte de los suelos de protección, por cumplir funciones estratégicas para el bienestar de la sociedad municipal, el embellecimiento y estética urbano - rural, el manejo de unidades de paisaje y el mantenimiento del equilibrio ambiental y climático.
11. **Áreas de Reserva para la Ubicación de Servicios Públicos.** Son aquellos predios, áreas o zonas que por su destinación actual o futura se consideran de utilidad pública para la provisión de los servicios públicos domiciliarios. La definición de estas áreas se realizará por las entidades competentes acorde con las disposiciones que regulan su desarrollo.
12. **Áreas de Bosque Protector.** Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural, ameritan ser protegidas y conservadas. Su función principal es la recuperación y conservación forestal y recursos conexos.
13. **Áreas para la Protección de la Fauna.** Es aquel territorio que asociado al concepto de ecosistema estratégico dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre.
14. Su función principal es la Conservación de fauna con énfasis en especies endémicas y en peligro de extinción.
15. **Áreas de Amortiguación de Áreas Protegidas.** Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de

la misma. Su función principal: Actividades orientados a la protección integral de los recursos naturales.

Artículo 27°. ÁREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL. Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

Artículo 28°. ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitaran y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo. Estas se delimitan en el plano N° 13 y 32 de 40 de Amenazas y Riesgos

Parágrafo. Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, las llanuras de desborde de los ríos y demás planos inúndables, y las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales.

Artículo 29°. Los usos del suelo se clasifican como principal, compatibles, condicionados o restringidos, y prohibidos.

1. **Uso Principal** Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.
2. **Uso Compatible** Comprende las actividades complementarias o compatibles al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.
3. **Uso Condicionado o Restringido** : Comprende las actividades que no corresponden, completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y compatible. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.
4. **Uso Prohibido** Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

Artículo 30°. ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS. Las actividades que se podrán desarrollar en los diferentes usos del suelo, teniendo en cuenta su vocación.

Artículo 31°. PROTECCIÓN. Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

Artículo 32°. CONSERVACIÓN. Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

Artículo 33°. REVEGETALIZACIÓN. Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

Artículo 34°. REHABILITACIÓN. Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

Artículo 35°. AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA. Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos.

Artículo 36°. AGRICULTURA SEMIMECANIZADA. Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación del terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite.(buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo)

Artículo 37°. PASTOREO EXTENSIVO. Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área. (menos de 0,2 unidades de gran ganado por ha)

Artículo 38°. PASTOREO SEMINTENSIVO. Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. (1 unidad de gran ganado por Ha)

Artículo 39°. MINERO. Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo.

Artículo 40°. COMERCIAL: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

1. **Nivel I local básico:** actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares), servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías y locales con actividades similares.
2. **Nivel II local principal:** actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia.

Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares.

3. **Nivel III Subregional:** actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio, sus alrededores y subregional.

Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como centrales de abastecimiento, centros comerciales, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

Artículo 41°. INDUSTRIAL. Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico, ambiental, y al grado de compatibilidad.

Artículo 42°. SERVICIOS. Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, compatibles, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura)

Artículo 43°. RECREACIÓN. Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público. Actualmente existen Polideportivos.

Artículo 44°. TURISMO. Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

Artículo 45°. RESIDENCIAL CAMPESTRE. Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo. En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. **Individual:** construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas
2. **Agrupación:** construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

Artículo 46°. RESIDENCIAL URBANO. Comprende las diferentes formas de vivienda urbana; corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar, los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo. En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. **Unifamiliar y Bifamiliar:** construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas
2. **Multifamiliar:** construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

TITULO III COMPONENTE RURAL

CAPITULO 1. POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y USO DEL SUELO RURAL

Artículo 47°. POLÍTICA RURAL: Asegurar el desarrollo sostenible, usando y aprovechando de manera racional la gran biodiversidad existente en el área rural, estableciendo patrones de asentamiento humano – sostenibles para garantizar el aprovechamiento de los recursos naturales y del medio

ambiente con fines productivos, para generar desarrollo económico y el mejoramiento de la calidad de vida del poblador rural.

Es indispensable alcanzar el fortalecimiento de los centros poblados forjando sus identidades, ya sea con carácter agrario, turístico, industrial o residencial, para promover un desarrollo alternativo a la ciudad, pero en condiciones de ofrecer nuevas condiciones de relacionalidad, sostenibilidad, habitabilidad y productividad.

Artículo 48°. ACTIVIDADES. Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas de protección y conservación.

Artículo: 49°. POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL. Siendo el área rural del Municipio de Venadillo, de vital importancia para su desarrollo integral, se considera importante dejar planteadas políticas y estrategias concretas. Su lineamiento básico es la orientación de los procesos de uso y ocupación del territorio considerando los impactos e implicaciones en los ecosistemas.

1. La identificación y el establecimiento de usos productivos alternativos y/o mixtos que sean viables desde el punto de vista de las condiciones y requerimientos de tipo ambiental, económico, social, cultural y tecnológico.
2. La sustitución progresiva de los usos inadecuados.
3. La optimización de usos compatibles.
4. La protección de los suelos de producción agrícola y turística recreativa.
5. La localización de las futuras unidades cooperativas de producción agrícola en los centros poblados rurales, en zonas aptas que ofrezcan una infraestructura básica en materia de servicios públicos domiciliarios, espacios públicos con equipamiento colectivo.
6. La clasificación de suelo urbano en las cabeceras de los corregimientos y la determinación de sus suelos de expansión.
7. En el suelo Rural se deben permitir usos relacionados con actividades económicas agropecuarias, agroindustriales y de protección ecológica (conservación e investigación).

Principalmente su manejo debe considerar la Incorporación de criterios de sostenibilidad en los sistemas productivos, definiendo claramente los sistemas de producción compatibles con el entorno, económicamente viables, socialmente útiles y ambientalmente sostenibles, integrando elementos de comercialización y mercadeo, de manera que se mantengan sus características productivas en el tiempo, y la definición de sistemas de producción compatibles con el entorno.

Parágrafo 1. Para efectos del presente artículo, es prioritario el diseño del “Plan Agropecuario Municipal”, y su definición en el sentido de trascender desde lo asistencialista, que es la tendencia actual, a lo administrativo y prospectivo, es decir, recogiendo los criterios, estrategias y programas que

garanticen el mercadeo y comercialización de productos hacia el futuro, y que orienten al agricultor y/o ganadero sobre sus posibilidades económicas y de competitividad a escala local, regional y nacional.

Parágrafo 2. Para el ordenamiento de la producción agropecuaria e incidir sobre los mercados es necesario el diseño e implementación de un Sistema de Información Agropecuario, el cual debería estar materializado en el corto plazo, como requerimiento indispensable para la potenciación de la agroindustria.

Artículo 50°. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud de carácter agropecuario y forestal o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística.

Artículo 51°. Todo sistema agropecuario en el Municipio estará acompañado de medidas de conservación de suelos, las tierras pueden ser explotadas prácticamente para todos los cultivos que se adapten a las condiciones climáticas de la región, siempre y cuando se realicen prácticas que eviten la degradación, tales como:

1. Sembrar siguiendo las curvas de nivel.
2. Construir y conservar en buen estado zanjas de drenaje de pendiente mínima para recoger toda el agua de escorrentía.
3. Evitar las quemadas.
4. Incorporar los residuos de la cosecha (compost, lombricultura, etc.)
5. Desyerbar con machete.
6. Construir cercas vivas que sirvan de barreras rompevientos.
7. Dejar el suelo limpio, por poco tiempo y, si es posible, éste debe ser cubierto con residuos vegetales para evitar la pérdida por el viento y por el agua de escorrentía.

Parágrafo: Los usos del suelo para ganadería y el uso de agroquímicos y pesticidas también deben ser considerados y reglamentados, de manera que se evite la existencia de conflictos de uso del suelo por exposición de grandes áreas, la potrerización y los niveles considerables de contaminación en suelo y agua.

Artículo 52°. **SUELO DE PROTECCIÓN RURAL.** El Suelo de Protección Rural, se clasifica en dos grandes caracterizaciones:

1. **ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS – ANP.** Corresponden a la clasificación de ANP, las cañadas y cañones con pendientes mayores al 30% o 18°, del Municipio y los bosques y humedales asociados o no asociados a éstas, cuyo uso permitido es la protección, conservación e investigación ecológica. Las quebradas y cañones del área rural y urbana de Venadillo, por sus restricciones de pendiente, son considerados zonas de protección porque enmarcan: relictos boscosos, humedales, movimientos en masa (deslizamientos), factores naturales que proporcionan susceptibilidad a movimientos en masa e inundaciones, formas topográficas que amplifican ondas sísmicas (efecto topográfico), regulación hídrica natural de las aguas lluvias, y descarga y recargue de acuíferos. Se determinarán distancias horizontales perpendiculares al cauce de quebradas y ríos, sean permanentes o no, a lado y lado de 30 m. Si las distancias horizontales dejan parte de la cañada desprotegida, se tomará la franja de protección a partir de pendientes mayores a 37% o 20°. Cortolima, se encargará de la declaración y administración de las áreas

protegidas, para lo cual se deberá realizar, bajo su coordinación, un diagnóstico del área bajo los criterios establecidos para la declaración de ANP.

Uso Principal. Protección, conservación, actividades científicas y recreación pasiva.

Uso Compatible. Recuperación ecosistémica, educación, investigación y recreación,

Uso Condicionado. Ecoturismo y dotación de infraestructura básica (necesaria de bajo impacto).

Usos Prohibido. Venta de tierras, actividad industrial, ganadera, minera, agrícola, quema y tala, urbanización y/o construcción, pesca o cualquier otra actividad extractiva.

2. **ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL - AESA.** Son todos aquellos recursos naturales, elementos, procesos, ecosistemas y/o paisajes valiosos, bien por su estado de conservación, bien por la relevancia de su naturaleza dentro del sistema territorial, merecen ser conservadas y valoradas, e integrarse al sistema municipal de espacio público y equipamiento colectivo. Dentro de esta categoría están:

- a) **Ecosistemas estratégicos – Zonas para el abastecimiento de agua.** Son zonas en las que se genera el agua destinada al consumo urbano y rural del Municipio de Venadillo, es decir la zona de protección de la Cuenca del Río Totare, que se considera como zona de importancia estratégica para la conservación de los recursos hídricos de abastecimiento, Cuenca de la Quebrada Jagual, así mismo fueron identificados los Ríos Venadillo y Palmar como fuentes de abastecimiento potencial. Lo que conlleva a la conservación de sus suelos y los bosques dada la relación de interdependencia entre los diferentes componentes ambientales (agua, suelo, bosques).
- b) **Zonas de fragilidad ecológica.** Corresponden a esta clasificación, los fragmentos y relictos de bosque existentes en el Municipio de Venadillo, que pueden ofrecer bienes y servicios ambientales tales como: conservación de la biodiversidad, generación y regulación de aguas, descontaminación de aguas, banco de recursos genéticos, conservación del paisaje, hábitat para control biológico, estabilización y control de laderas y taludes, control de erosión hídrica, producción de guadua, producción de madera, leña y bejucos, sombrío para el ganado, recreación y comunicación entre vecinos, educación ambiental, tranquilidad y descanso.

Uso Principal. Actividades de protección integral de los recursos naturales y preservación y recuperación de caudales.

Uso Compatible. Recreación pasiva, Ecoturismo, educación e investigación ambiental, y rehabilitación ecológica y protección de especies en vía de extinción,

Uso Condicionado. Captación de aguas, agropecuarios tradicionales, construcción de vías, aprovechamiento persistente de productos forestales en los que no sea necesario talar árboles, puentes y obras de adecuación para el establecimiento de los usos compatibles.

Usos Prohibido. Institucional, agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, minería, vertimiento de aguas residuales, disposición de residuos sólidos, tala, quema, urbanísticos, extracción de materiales de construcción, pesca o cualquier otra actividad extractiva.

Artículo 53° ÁREAS DE RIESGO NATURAL EN EL SUELO RURAL - ARN. Las acciones a seguir en estos sitios son mitigar el riesgo mediante la reubicación de viviendas, la construcción de obras para el control de inundaciones y la implementación del Plan de mitigación del riesgo.

Uso Principal. Actividades de protección integral, preservación y recuperación.

Uso Compatible. Prevención, investigación científica controlada, Conservación y protección,

Uso Prohibido. Vivienda permanente, asentamientos humanos, infraestructura básica y de servicios.

Artículo 54° ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL - ARA.

Zonas contaminadas. Se deberá obtener la disminución y/o control de las fuentes contaminantes, mejorando la calidad del recurso atmosférico e hídrico, y de la misma manera obtener el control de los deslizamientos y procesos erosivos, para iniciar la mitigación del riesgo natural.

Uso Principal. Preservación y recuperación de caudales, conservación y restauración de suelos, recuperación morfológica.

Uso Compatible. Recreación pasiva, educación e investigación ambiental, Conservación y protección.

Uso Condicionado. Captación de aguas, construcción de vías, puentes y obras de adecuación para el establecimiento de los usos compatibles.

Uso Prohibido. Agropecuarios, industriales, Vivienda permanente, asentamientos humanos, vertimiento de aguas servidas, disposición de residuos sólidos y rocería de la vegetación.

Artículo 55° ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, AGROINDUSTRIAL Y DE BIENES Y SERVICIOS. Se deberá aprovechar los recursos naturales susceptibles de explotación económica, propiciando el uso que para el territorio presenta mayores capacidades y, evitando la aparición de actividades que puedan disminuir esta potencialidad.

1. **Zonas de producción agropecuaria.** Son aquellas en las que se dan actividades agrícolas y ganaderas y en las cuales serán aplicables todos los criterios expuestos en la “Política de ocupación y manejo para el suelo rural”.

Uso Principal. Agropecuario y forestal

Uso Compatible. Vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural.

Uso Condicionado. Minería y recreación.

Uso Prohibido. Vivienda de carácter urbano.

Se implementarán actuaciones integrales para el mejoramiento de la producción agropecuaria mediante la diversificación de los productos agrícolas, aprovechando la variedad climática de las zonas, para alcanzar la modificación de la estructura agrícola y mejorar la autosuficiencia de alimentos al interior del Departamento, elevando la productividad en los cultivos diversificados, la protección y administración de recursos naturales y su utilización eficiente, optimizando el nivel de vida de los agricultores y el mejoramiento de las condiciones ambientales de vida. Actuaciones:

- a) Se deberán implementar sistemas de riego y drenaje (en casos puntuales según el requerimiento de cada cultivo).
- b) Desarrollo de caminos rurales para optimizar la comercialización.
- c) Tratamiento de aguas residuales, en el caso de los cultivos para el área cafetera y la extensión de tecnología agrícola y diversificación en actividades agropecuarias.
- d) Rotar periódicamente los cultivos.
- e) Limitar la carga de animales en ganadería intensiva.

- f) Estimular el establecimiento de coberturas y medidas de conservación de suelos en cultivos de cítricos.
- g) Estimular la arborización con especies nativas y algunas foráneas en cafetales a libre exposición

Paralelamente a las actividades ya citadas se debe desarrollar, como se ha reiterado, un acompañamiento de la producción agropecuaria tendiente a su transformación progresiva hacia la producción agroindustrial, empezando su ejecución en el corto plazo y su implementación en los años siguientes, de tal manera que en el largo plazo se puede materializar la producción agroindustrial. Este acompañamiento estaría definido por:

- h) El diseño de un modelo educativo rural especial que se fundamente en las técnicas agropecuarias y la transformación de los productos hacia lo agroindustrial.
 - i) El diseño e implementación de centros de acopio en veredas que realicen la primera transformación y empaque de los productos rurales, generando empleo y permitiendo clasificación, calificación del producto, mejorando el mercado y generando producción extra de consumo doméstico.
 - j) El diseño de un modelo estratégico de comercialización de los productos diversificados cuyo soporte técnico fundamental es la garantía de compra de la producción, los precios sustentables y la protección del productor.
 - k) Su modelo de ocupación será: suelo suburbano con predios agroindustriales (1 predio por cada 3 has, como mínimo), y el suelo rural en cultivos (área predios > 3 has para ser productivo en horticultura, frutas, piscicultura y cría de animales, y > 7.5 ha para ser productivo en café y plátano); su implementación física y funcionamiento podrá mostrar en el corto a mediano plazo variaciones en esta distribución espacial, que tendrá que ser sustentado técnicamente para su modificación. La condición para su conservación es el control físico estricto, permitiendo el control de su expansión y la perdurabilidad de las zonas de producción agropecuaria.
2. **Zonas de producción agroindustrial, de bienes y servicios.** Son aquellas en las que se desarrollarán actividades de bienes y servicios; agroindustriales futuras, en las cuales serán aplicables los criterios expuestos en la Política de ocupación y manejo para el suelo rural.

Uso Principal. Industria.

Uso Compatible. Equipamientos de apoyo a la actividad industrial y a los sistemas de comunicación.

Uso Condicionado. Industria de bajo impacto.

Para la localización de la Zona Industrial, se considera un punto articulador en el área urbana, pero se determina este uso para el asentamiento ubicado en el Corregimiento de Palmarosa, por contar con las características necesarias para impulsar esta actividad y generar una nueva dinámica económica rural. Este planteamiento se determina para el largo plazo, pero deben generarse acciones paulatinas de acondicionamiento y debe ser abordado a través de concertaciones y alianzas estratégicas con los actores del desarrollo municipal y subregional. Para el Municipio de Venadillo se considera pertinente potencializar un eje económico de bienes y servicios, con criterios de producción limpia.

Artículo 56° ÁREAS FORESTALES - AF. Deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales renovables y puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector.

Uso Principal. Conservación de flora, fauna y de recursos conexos.

Uso Compatible. Recreación pasiva, educación e investigación ambiental, Conservación y protección.

Uso Condicionado. Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales, que no requiera de tala y vivienda de muy baja densidad.

Uso Prohibido. Agropecuario intensivo, industrial, urbano y todos los que causen deterioro ambiental.

Artículo 57°. ZONAS MINERAS Y DE CANTERAS (ZM). También llamadas zonas de industria extractiva, estas áreas están destinadas a la extracción de minerales del subsuelo y/o de materiales de construcción tales como arena, rebebo, piedra, grava, arcillas y similares. Algunas de estas explotaciones conllevan un proceso primario de transformación in situ, como la trituración de piedras y gravas para la producción de agregados pétreos, el cernido y lavado de arena, el tallado de lajas de arenisca y la fabricación de ladrillo, teja y cerámica a partir de la arcilla. Las minas y canteras se ubican por lo general en medio rural, aunque en algunos sectores pueden aparecer en zonas urbanas o muy cerca de ellas, de donde deben desaparecer por su alta incompatibilidad con los usos urbanos.

Se distinguen tres tipos de usos de minas o canteras, para cuya explotación se requiere licencia ambiental expedida por la autoridad competente. Las correspondientes a minas o canteras existentes, donde la explotación sólo se permitirá para recuperación morfológica y ecológica (ZMR); las correspondientes a minas nuevas o existentes cuya explotación pueda realizarse en forma permanente con fines económicos (ZME); y las explotaciones subterráneas, a través de túneles y galerías (ZMS). No podrá explotarse minas o canteras en las zonas de preservación del sistema orográfico e hídrico ni en las demás zonas donde el uso minero sea incompatible, tal como se definen y delimitan en el presente acuerdo y en los mapas de ordenamiento.

Parágrafo. La anterior clasificación es independiente de si la explotación es legal o ilegal, es decir si cumple o no con las disposiciones mineras y ambientales vigentes. La administración municipal cerrará aquellas minas y canteras que no tengan contratos de concesión, o títulos mineros vigentes expedidos por el Ministerio de Minas y/o que no hayan cumplido ambientalmente con lo ordenado en las resoluciones 222 y 249 de 1994, 1277 de 1996 y decreto 1753 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o las normas que en el futuro las sustituyan. Las minas y canteras que tengan título minero vigente y que cumplan con los requisitos ambientales podrán continuar su explotación por el tiempo que dure el título minero, al tenor de lo dispuesto en el artículo 6 del Código de Minas y en el artículo 73 del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 58°. ZONAS DE CORREDOR VIAL O CORREDOR VIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS (ZCV). Comprende una franja de 200 metros a lado y lado de las vías troncales de primero y segundo orden definidas en el presente acuerdo, localizada dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de la cabecera municipal y de los centros poblados rurales, en la que se puede dar una mezcla de usos comerciales complementarios de la infraestructura vial, mezclados con usos agropecuarios o forestales, residenciales individuales u otros que sean compatibles o condicionados, con las restricciones de uso, intensidad y densidad indicados en este Acuerdo, y que garanticen el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993, en la Ley 142 de 1994 y las disposiciones de Cortolima.

Los proyectos o construcciones en estas franjas deberán cumplir con requisitos de área mínima de loteo, densidad de construcciones, índices de ocupación, aislamientos y zonas de cesión, y no podrán ocupar con construcciones o superficies duras las zonas de preservación del sistema orográfico e hídrico.

CAPITULO 2 SISTEMA FUNCIONAL TERRITORIAL – RURAL

Artículo 59°. LOS CENTROS DE EQUILIBRIO RURAL servirán como puntos de enlace funcional entre Venadillo y su entorno rural. La red funcional territorial, es:

1. Los Corregimientos de Junín y Malabar centros agrícolas y ganaderos.
2. El Centro poblado de La Sierrita como centro vacacional.
3. El Corregimiento de Palmarosa como centro Agroindustrial
4. El Centro poblado de Vile, y los corregimientos de Junín, Malabar y Palmarosa como centros de equilibrio urbano - rural.
5. El Centro poblado de Palmarosa (estación del ferrocarril) como Centro histórico.

Centro de equilibrio urbano - rural. Será su función crear una importante centralidad rural que redefina la actual jerarquía territorial y que permita establecer diferentes relaciones entre los corregimientos y del área rural con el área urbana del Municipio de Venadillo.

Los subcentros prestadores de servicios. La consolidación Junín, Malabar Palmarosa y San Rafael parte oriental como centros prestadores de servicios de salud y educación, mediante la construcción de equipamientos y centros de atención rural.

Artículo 60°. SISTEMA DE VIVIENDA RURAL. Se deberá implementar la agrupación en pequeñas villas autosuficientes, agro - productivas dentro del contexto de villa rural por sistema asociativo. Que permita la incorporación de espacios arquitectónicos de producción y de intercambio productivo compatible e independiente a ella, labor a emprender con el sector privado.

Artículo 61°. CENTROS POBLADOS. Son asentamientos humanos que pueden agrupar como mínimo 20 viviendas, de manera continua y separadas por cercas o linderos de los predios; para la jurisdicción municipal se establecen los centros poblados de: La Sierrita, Junín, Malabar, Palmarosa y Vile.

Parágrafo. Los usos del suelo corresponden a los determinados para la zona agropecuaria a la cual pertenece el respectivo centro poblado.

Artículo 62°. PARCELACIONES RURALES PARA VIVIENDA CAMPESTRE. El desarrollo de las parcelaciones rurales se debe desarrollar bajo los siguientes criterios:

1. En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, se debe controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje y el medio ambiente, por lo que se requiere de la respectiva licencia ambiental, expedida por la autoridad competente.

2. Se debe mantener el carácter y condiciones rurales del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible.
3. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias y vías). La densidad debe ser de 3 viviendas/hectárea, los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.
4. El número de viviendas que se desarrollen, debe estar asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto para el abastecimiento como con relación a la disposición final.
5. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio, tal como se determinan en la legislación agraria y se especifica en el siguiente cuadro.

ÁREAS	OCUPACIÓN MÁXIMA DEL ÁREA DEL PREDIO (Índice de Ocupación)		% A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Viv. Dispersa	Viv. Agrupada	Viv. Dispersa	Viv. Agrupada
Agropecuaria tradicional Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
Agropecuaria semintensiva Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
De recreación	15%	30%	85%	70%

Artículo 63°. NORMAS COMPLEMENTARIAS. Los predios ubicados en los Centros Poblados deberán mantener las características del sector sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos; así como sus exigencias de estacionamientos y equipamientos comunales. Se determinan para el manejo de esta zona las siguientes disposiciones:

1. En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, se debe controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje y el medio ambiente.
2. Se debe mantener el carácter y condiciones rurales del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible.
3. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias y vías) La densidad debe ser conforme a lo dispuesto en el presente Acuerdo para cada centro poblado, al igual que los índices de ocupación; que se calculan sobre el área total del predio.
4. El número de viviendas que se desarrollen, debe estar asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto para el abastecimiento como con relación a la disposición final.
5. Servicios públicos: todos los predios que se desarrollen en los Centros Poblados deberán prever el auto abastecimiento de servicios públicos y presentar los estudios requeridos a la empresa de

servicios públicos del municipio (ESP) para su estudio y concepto favorable, previo a la aprobación de la oficina de Planeación.

6. En predios menores existentes, con escrituras firmadas con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo, la oficina de Planeación municipal, tomará las decisiones correspondientes.
7. Todos los aislamientos serán tratados como espacios verdes emperadizados o arborizados por los costados, con especies nativas que aseguren el ambiente natural del sector

Artículo 64°. Normas Urbanísticas. Para el desarrollo de los Centros se establecen las siguientes disposiciones urbanísticas:

1. **Aislamientos posteriores.** Los aislamientos posteriores se deben prever desde el nivel del terreno y conservarse en todos los pisos del plano de fachada posterior. La dimensión del aislamiento nunca podrá ser inferior a 5.00 metros.
2. **Altillo.** Este debe estar dentro de la cubierta y no podrá tener en área mayor al 30% del piso inmediatamente anterior.
3. **Balcones.** En el caso en que un proyecto incluya balcones, la Oficina de Planeación Municipal deberá evaluar su conveniencia y particularidades en correspondencia con la sección de vía donde se localiza.
4. **Voladizos.** Se permite sobre el área de antejardín y sobre vías mayores de 5.00 metros, siempre y cuando sean predominantes en el costado de manzana. La dimensión del voladizo no podrá superar los 0.60 metros.
5. **Patios:** Los delimitados por fachadas posteriores de uno o dos pisos tendrán lado mínimo de 5.00 m. y un área mínima de 40 m². Los espacios de dimensiones o áreas menores se consideran buitrones que podrán ventilar baños y espacios de circulación únicamente.
6. **Paramento y antejardines:** Se deberá conservar el paramento de las construcciones vecinas. Las dimensiones de antejardín se ajustaran a lo dispuesto en el presente Decreto.
7. **Parqueos:** Deberá prever áreas de parqueo a razón de uno por cada unidad de vivienda.

Artículo 65°. Tamaño del lote. Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los especificados en el presente Acuerdo.

Adóptense las siguientes disposiciones:

1. El predio deberá estar alejado de focos de contaminación y ubicado en zonas de bajo riesgo geológico.
2. Deberá respetar de manera integral los recursos naturales existentes, para solicitud de licencia se deberá adjuntar estudio de condiciones arbóreas y vegetales del predio.
3. El ancho mínimo del perfil de vía será de 12 ML.

4. La Densidad máxima permitida, será la establecida en el presente Acuerdo.
5. El índice de ocupación será máximo del 20% para agrupaciones de vivienda y el 15% para vivienda dispersa.
6. Cuando el predio se encuentre afectado por vías del plan vial se debe respetar su trazado.
7. Los aislamientos con respecto a las vías serán así: vías primarias 10.00 m, vías secundarias 5.00 m a partir del paramento y 5.00 m con respecto a los predios colindantes.

TITULO IV DEL ESPACIO PÚBLICO

CAPITULO 1. NORMAS GENERALES CONFORME A LO DISPUESTO EN EL DECRETO LEY 1504 DE 1998

Artículo 66°. CONCEPTO. Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. El espacio público municipal lo constituye entre otros:

1. Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio, destinados al uso o disfrute colectivo;
2. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público;
3. Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este decreto.
4. La red vial y sus espacios conexos, los parques, los escenarios deportivos municipales (según el artículo 5° del Decreto 1504 de 1998).

Artículo 67°. BIENES DE USO PÚBLICO. Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven al ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito. El destino de los bienes de uso público no podrá ser variado sino por el Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

Parágrafo: Los espacios integrantes del espacio públicos según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

Artículo 68°. ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. El Municipio podrá crear, entidades responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes, parques y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Queda prohibida la utilización de los parques, plazas y andenes para el estacionamiento de vehículos, reparación de automotores, ventas estacionarias o cualquier otra actividad de impacto similar.

Artículo 69°. Con el objeto de generar espacio público en áreas desarrolladas, el municipio podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, para ser incorporadas como elementos del espacio público mediante Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en el Decreto ley 151 de 1998.

Artículo 70°. La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusivamente de las oficinas de Planeación municipal o la autoridad municipal que cumpla sus funciones. Cualquier intervención urbana, promovida por particulares o por instancias municipales debe cumplir con:

1. Conservar la actual conformación de Venadillo mediante calles y manzanas; Los parques, la plaza y las zonas de protección de la ronda del río y las quebradas.
2. Prolongar las calles existentes y definir nuevas manzanas que mantengan la continuidad vial con éstas calles

Artículo 71°. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS. Las redes de energía y teléfonos deberán ubicarse en el subsuelo del espacio público, como medida para el buen mantenimiento del paisaje urbano de Venadillo.

Parágrafo. Cuando por motivos técnicos, las redes de energía y teléfonos no puedan localizarse en el subsuelo, se dispondrán de modo que no obliguen a la tala de árboles, que no compitan con los aleros y voladizos y que no incomoden el libre movimiento de peatones y vehículos.

CAPITULO 2 DE LOS PARQUES ZONALES Y LOCALES

Artículo 72°. La Oficina de Planeación Municipal será la entidad encargada de elaborar los lineamientos de diseño y construcción de los parques zonales y locales tanto existentes como propuestos. Para lo cual la Oficina de Planeación Municipal contará con un plazo de dos (2) años, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Plan.

En los casos de parques zonales generados dentro del proceso de desarrollo por urbanización, su diseño y construcción será responsabilidad del urbanizador, siguiendo los lineamientos y normas dictadas por la Administración Municipal, teniendo en cuenta:

1. La estructura de circulación peatonal, de ciclorrutas y vehicular, los accesos y la determinación de las zonas para estacionamiento.
2. El esquema general de localización de las redes de servicios.
3. Los índices de ocupación del predio y los respectivos cuadros de áreas.
4. La volumetría de las construcciones que componen el parque.

5. Las determinantes paisajísticas, manejo de la topografía, linderos y el tratamiento de espacios exteriores.
6. La localización del mobiliario urbano y señalización.
7. Los cerramientos.

Artículo 73°. Índices de Ocupación. Los parques zonales y locales podrán destinar el área total del predio a la creación de valores paisajísticos y contemplativos en concordancia, con los siguientes índices de ocupación:

1. Las edificaciones requeridas para el desarrollo de las actividades del parque no podrán ocupar más del cinco por ciento (5%) del área total del predio.
2. Hasta el 25% se podrá adecuar para zonas duras tales como andenes, circulaciones interiores, canchas deportivas, plazas y plazoletas.
3. El área restante se destinará a espacios abiertos tales como áreas empedradas.

Artículo 74°: Cerramientos y controles. Los parques zonales y locales podrán ser controlados mediante cerramientos o a través de controles que cuenten con diseños específicos aprobados por la oficina de Planeación. En todos los casos, los cerramientos o controles no pueden privar a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

1. El diseño de los cerramientos de los parques zonales y locales deberán cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos:
 - a) Mantener una transparencia del 90%, para garantizar a la ciudadanía el disfrute visual del parque.
 - b) La altura total no podrá ser superior a 2.40 metros, se podrán levantar sobre zócalo de hasta 0.60 metros y a partir de éste se podrán fijar elementos con materiales que permitan la transparencia visual establecida hasta completar la altura máxima.
 - c) En ningún caso se permiten cerramientos que subdividan los predios destinados a parque, exceptuando las barandas que delimiten las zonas de juegos.

Artículo 75°. Andenes Perimetrales. Todos los parques zonales y locales deberán prever andenes perimetrales con dimensión mínima de 3.50 metros. Los andenes perimetrales deberán ser arborizados. Se determinará la posibilidad técnica de desarrollar en ellos ciclorrutas.

Parágrafo: La administración municipal realizará la cartilla del Espacio Público Municipal.

CAPITULO 3 DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL, PÚBLICO Y DE LOS PARQUES.

Artículo 76°. Destinación de las cesiones públicas para parques y equipamientos. Del porcentaje de área de cesión obligatoria, establecido para parques y equipamiento comunal, se destinará el 17% del área neta urbanizable para la construcción de parques y espacios peatonales correspondientes a plazas,

plazoletas y alamedas y, el 8% del área neta urbanizable se destinará a la construcción de equipamiento comunal público.

Artículo 77°. Delimitación específica de las zonas destinadas a parques y de las zonas destinadas para equipamiento comunal público. En los planos de proyectos urbanísticos, cuadros de áreas de zonas de uso público y esquemas o planos de deslinde de zonas, deberán delimitarse y deslindarse las áreas destinadas a parques y espacios peatonales correspondientes a plazas, plazoletas y alamedas, y las destinadas al equipamiento comunal público, acotando y amojonando, de manera independiente, los terrenos destinados a cada uno de estos usos.

Artículo 78°. Obligatoriedad del proyecto específico para los parques locales. Los parques locales existentes y los que se generen como producto de los procesos de urbanización, deberán contar con el proyecto específico respectivo.

En los casos de parques locales generados dentro del proceso de desarrollo por urbanización, la responsabilidad de su diseño, construcción y dotación será de los urbanizadores. Una vez ejecutado el proyecto se entregará al Municipio. Las zonas destinadas a equipamiento comunal público se entregarán empujadas y con andenes. Los proyectos específicos incluirán como mínimo:

1. Lineamientos:
 - a) La correspondencia con las determinaciones establecidas por el presente Acuerdo, respecto a las normas para los parques locales.
 - b) La articulación con los planes parciales y unidades de actuación, en los casos que corresponda.
2. Contenido:
 - a) La estructura de circulación peatonal y vehicular.
 - b) La localización de espacios para las diferentes actividades del parque.
 - c) Los índices de ocupación del predio y los respectivos cuadros de áreas.
 - d) Las determinantes paisajísticas, manejo de la topografía, linderos, tratamiento de espacios exteriores.
 - e) Los elementos del mobiliario urbano y las redes de servicios propias del parque para su funcionamiento.

Artículo 79°. Especificaciones mínimas. Los parques locales podrán destinar el área total del predio a la creación de valores paisajísticos y contemplativos, en concordancia con los proyectos específicos respectivos.

1. Índice de ocupación. El 100% del área se podrá utilizar para la recreación pasiva adecuada como área verde o área dura arborizada. En el caso en que se proponga combinación de actividades en el proyecto, los índices de ocupación serán los siguientes:
 - a) Mínimo del setenta por ciento (70%) del área del predio se destinará a áreas verdes o plazoletas arborizadas. Se incluye en este porcentaje la zona para juegos de niños.
 - b) Hasta el treinta por ciento (30%) del área total del predio se podrá destinar a la recreación activa o zona deportiva al aire libre.

2. Andenes perimetrales. Deberán ser arborizados y tendrán como mínimo 3.50 metros de ancho, o si el ancho previsto es superior a esta dimensión por efecto del tipo de vía circundante, se mantendrá aquel establecido en la sección vial respectiva.
3. Especialización de áreas. Las áreas definidas para el desarrollo de actividades ligadas a la recreación activa deberán separarse convenientemente de las áreas destinadas a la recreación pasiva, e igualmente de las zonas de juegos de niños, de forma tal que no se presente conflicto entre estos usos. Los siguientes espacios públicos no se podrán adecuar como parques locales:
 - a) Las plazas y parques que tengan valor histórico o simbólico para el Municipio, la región o la nación.
 - b) Las zonas verdes asociadas a las vías, tales como los controles ambientales, los separadores y las áreas libres delimitadas por las orejas de puentes.
 - c) Las cesiones asociadas a las rondas, zonas de manejo y preservación ambiental.

Artículo 80°. Equipamiento Comunal Público. Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso público y carácter colectivo, que hace parte del espacio público. Son objeto de cesión gratuita al Municipio y su área corresponde al 8% del área neta urbanizable. Tales equipamientos deberán ubicarse de tal forma que se garantice su acceso por vía pública.

Artículo 81°. Las cesiones que cuenten con globos de terreno, con área superior a 0.5 hectáreas, podrán desarrollar usos institucionales de tipo educativo, cultural o de bienestar social, de escala zonal o local.

Artículo 82°. Las cesiones de áreas de terreno con extensión menor a 0.2 hectáreas, originados en nuevos procesos de desarrollo por urbanización, no podrán destinarse para equipamiento comunal público; en consecuencia esta área se destinará a parque.

Artículo 83°. Índice de Ocupación y Construcción Las edificaciones que se adelanten en las áreas destinadas para equipamiento comunal público deberán cumplir con los siguientes índices:

1. Ocupación: 0.5
2. Construcción: 1.4

Artículo 84°. Volumetría. Los aislamientos, retrocesos, empates, voladizos y patios de las edificaciones que harán parte del equipamiento comunal público, se regirán por las normas específicas que se determinan en el presente decreto.

CAPITULO 4 DE LOS ESPACIOS PEATONALES.

Artículo 85°. LIBRE TRÁNSITO. Se deberán eliminar todos los elementos y estructuras que obstaculicen la continuidad del espacio peatonal salvo aquellos del amoblamiento urbano. Los espacios peatonales no se podrán cerrar ni controlar con ningún tipo de elemento que impida el libre tránsito peatonal.

Artículo 86°. NORMAS PARA ANDENES. Los andenes deberán ser diseñados y construidos dando cumplimiento a las siguientes normas:

1. Continuidad y tratamiento.
 - a) Todos los andenes deberán ser continuos y a nivel, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deberán ser tratados con materiales duros y antideslizantes. Su diseño y ejecución deberá ajustarse a las disposiciones de la Secretaria de planeación municipal, garantizando el desplazamiento de personas con alguna limitación.
 - b) Los accesos a los predios deberán respetar la continuidad de los andenes.
 - c) Los andenes que hacen frente a las estaciones de servicio, centros comerciales y construcciones que por sus características permiten el acceso de vehículos al interior del predio, deberán cumplir con esta norma.
2. Red Peatonal: se definirá una red de espacios verdes para garantizar la continuidad del espacio público, la estructuración de los equipamientos de vecindario y la conexión con los parques locales y otros espacios de interés para la comunidad.
3. Estacionamientos: No se permite el estacionamiento de vehículos sobre los andenes.
4. Rampas: Las rampas de acceso a los sótanos de las edificaciones públicas o privadas deberán iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción.

Parágrafo 1: Las personas del sector público o privado que intervengan o deterioren mediante cualquier acción los andenes, deberán reconstruirlos integralmente, cumpliendo con las normas establecidas en el presente decreto, esta obligación deberá quedar consignada en el acto administrativo mediante el cual se otorgue la licencia de intervención del espacio público o la licencia de excavación.

Artículo 87°. NORMAS PARA ALAMEDAS. Las alamedas son franjas de circulación peatonal arborizadas y dotadas del respectivo mobiliario urbano. Dentro de su sección podrán contener ciclorrutas. Se regulan por las siguientes disposiciones:

1. **Continuidad:** Las alamedas deberán ser continuas en su perfil y nivel, con una longitud superior a 500 metros y un ancho mínimo de 2.5 metros.
2. **Cruces.** Las intersecciones entre alamedas y vías locales deberán privilegiar la circulación peatonal, para lo cual, la alameda, se mantendrá continua y a nivel. En las intersecciones con vías del Plan Vial Principal, deberán fijarse las medidas de tráfico correspondientes, como disminución de velocidad.
3. **Vías Peatonales.** Las vías peatonales se diseñaran de acuerdo a lo dispuesto en el presente decreto, o mediante proyectos específicos aprobados por la oficina de Planeación Municipal.

Artículo 88°. PLAZAS. Son espacios abiertos tratados como zonas duras, destinados al ejercicio de actividades de convivencia ciudadana. En las plazas no se podrá construir canchas deportivas ni equipamientos.

Artículo 89°. CONTROL AMBIENTAL. Los controles ambientales podrán construirse como alamedas.

Artículo 90°. PUENTES Y ENLACES PEATONALES. Los puentes y enlaces peatonales hacen parte del espacio público y para su desarrollo se podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo. Los tipos de enlaces serán autorizados por la Oficina de Planeación Municipal, previo análisis de factibilidad técnica, impacto urbano y viabilidad del proyecto presentado por la entidad peticionaria. Los enlaces pueden ser de los siguientes tipos:

1. Entre inmuebles privados.
2. Entre inmuebles privados y elementos del espacio público.
3. Entre bienes de uso público.

Parágrafo: La Oficina de Planeación deberá establecer las normas específicas respecto de los puentes y enlaces peatonales. En un término no mayor a dos años a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

Artículo 91°. LAS ZONAS BAJAS Y ALEDAÑAS DE LOS PUENTES hacen parte del espacio público y su diseño y construcción se sujetará a los siguientes parámetros:

1. Garantizar su funcionalidad, la continuidad del espacio público, la movilidad urbana, y la accesibilidad peatonal.
2. Formar parte de proyectos integrales de recuperación, generación o consolidación del espacio público a lo largo de ejes viales o como proyectos puntuales de espacio público.

CAPITULO 5 DE OTROS ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL ESPACIO PEATONAL.

Artículo 92°. ANTEJARDINES.

1. No se permite el estacionamiento de vehículos en antejardín.
2. Los antejardines en áreas residenciales deberán ser empedrados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
3. Los antejardines no se pueden cubrir ni construir.
4. No se permiten escaleras en los antejardines. En los casos que sea necesario el manejo de escaleras, estas deberán desarrollarse a partir del paramento.
5. En zonas con uso comercial y de servicios en las cuales se permita la utilización temporal de antejardín, éste se deberá tratar en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y con diseño unificado a lo largo de la vía.
6. La utilización temporal permitida en los antejardines pertenecientes a los establecimientos comerciales, será definida mediante un proyecto integral de recuperación del espacio público. Sólo se permitirán los usos que no requieran almacenaje o desarrollo de construcciones especializadas.

7. Los antejardines pertenecientes a establecimientos comerciales, podrán habilitarse para la utilización temporal cuando en la vía en la cual se desarrolla la actividad comercial, se haya construido el respectivo proyecto integral de recuperación del espacio público, incluyendo dichos antejardines.
8. En los antejardines habilitados para uso comercial solo podrán utilizarse los elementos removibles, aprobados por la oficina de planeación, tales como sillas, mesas, toldos, sombrillas o parasoles y jardineras o materas como control entre el andén y el antejardín.
9. En ningún caso el uso del antejardín podrá interferir la circulación peatonal sobre el andén.
10. El uso del antejardín no confiere derechos adicionales sobre el espacio utilizado.
11. En predios con uso comercial no se permite el cerramiento de antejardines.
12. En los accesos a estacionamientos al interior de los predios sólo se permitirá acondicionar una franja con un ancho máximo de 3.50 metros por predio.
13. En áreas residenciales se permitirá el cerramiento de antejardines siempre y cuando éste cumpla con la siguiente normativa: 90% de transparencia, 1.20 metros de altura máxima y un zócalo hasta de 0.40 cm.

Parágrafo: Para los efectos del presente Acuerdo se entiende por proyecto integral de recuperación del espacio público aquel que contempla el diseño, la arborización, la localización del mobiliario urbano, la iluminación, el manejo de pisos en andenes y antejardines, el manejo de calzadas vehiculares y en general el desarrollo de todos los elementos de espacio público de paramento a paramento.

Artículo 93°. TRATAMIENTO DE FACHADAS, CULATAS Y CUBIERTAS DE LAS EDIFICACIONES.

1. Los propietarios de los inmuebles están obligados a la conservación y mantenimiento de las fachadas de los inmuebles.
2. Todas las construcciones deben tener acabados en fachada como en culatas, estas últimas se tratarán como fachadas, para el embellecimiento del paisaje urbano.
3. Las fachadas y culatas de los Bienes de Interés Cultural, que se hubieren alterado o modificado, deberán restituirse a las características originales.
4. Se deberán eliminar las estructuras obsoletas en las fachadas, culatas y cubiertas, tales como soportes de avisos y antenas fuera de uso, y otros similares.
5. La autorización para la instalación de antenas parabólicas o torres de transmisión, debe ser tramitada ante la Oficina de Planeación Municipal y tener la aprobación previa del Ministerio de Comunicaciones y demás instancias pertinentes.

CAPITULO 6 DE LOS EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS PRIVADOS.

Artículo 94°. CONCEPTO. Son predios destinados a usos recreativos privados, de extensión variable, bajos índices de construcción y gran cantidad de superficie destinada a zonas verdes, que constituyen espacios significativos dentro de un sector, aportando calidad ambiental y valores espaciales a su entorno inmediato.

Artículo 95°. Las zonas verdes de los equipamientos deportivos y recreativos privados se regirán por las mismas normas de los parques. Los cerramientos de estas zonas deben cumplir con las siguientes determinaciones:

1. No pueden privar a la ciudadanía de su goce y disfrute visual.
2. Se debe contemplar un área mínima de retroceso de cinco metros (5 metros) contados desde la línea de demarcación del cerramiento. Esta área mínima debe extenderse a lo largo del perímetro con frente sobre las vías públicas y manejarse como antejardín, tratado con material duro e integrado al andén.
3. En ningún caso se puede ampliar o construir instalaciones o edificaciones sobre esta área mínima de retroceso.
4. Deben contar con el concepto de la Secretaria de Planeación Municipal.

CAPITULO 7 DE OTRAS NORMAS APLICABLES AL ESPACIO PÚBLICO.

Artículo 96°. Mantenimiento, dotación, administración y preservación del espacio público. La administración Municipal elaborará un programa de mantenimiento, dotación, administración y preservación para los parques, alamedas, paseos peatonales, separadores, andenes y zonas de control ambiental, dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan. Con el fin de garantizar la construcción, permanencia, durabilidad y el mantenimiento de sus componentes.

Artículo 97°. Aprovechamiento económico del espacio público. La administración Municipal a cuyo cargo estén las zonas recreativas de uso público y las zonas viales, podrán contratar o convenir con particulares la administración, el mantenimiento y aprovechamiento económico de las zonas viales y recreativas de uso público, incluidas las zonas de estacionamientos y el equipamiento colectivo que hacen parte integrante de las cesiones obligatorias gratuitas al Municipio, ajustándose a los mecanismos legales que se fijen para el caso.

Parágrafo: El Alcalde regulará lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Para ello contará con un plazo de dos (2) años, contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

Artículo 98° Usos temporales en el espacio público construido. Son condiciones para el desarrollo de eventos temporales, las siguientes:

1. Que las actividades a realizar no atenten contra el bienestar de la comunidad.

2. Los usos temporales de los espacios públicos deberán contar con las especificaciones del evento, la mitigación de impactos, los horarios, el mobiliario urbano, los compromisos, responsables y responsabilidades, así como los correspondientes permisos sanitarios y otros a que hubiere lugar.
3. El proyecto de manejo deberá ser presentado por la entidad promotora y aprobado por la oficina de planeación municipal, mediante formato establecido para tal efecto.
4. La duración de los eventos temporales no podrá exceder de dos semanas, y no podrán efectuarse más de ocho (8) eventos en un mismo espacio al año. En todos los casos se deberá respetar el uso establecido para los parques.
5. Para el desarrollo de estos eventos se deberá celebrar un contrato con la entidad administradora del espacio público, en el cual se constituyen pólizas de garantía de las obligaciones y se fijen las respectivas pólizas de cumplimiento.

Artículo 99°. Licencias de intervención y ocupación del espacio público. La Secretaría de Planeación resolverá las solicitudes de licencia para cerramientos en bienes de uso público.

Artículo 100°. Publicidad en el espacio público. La alcaldía podrá conceder autorización para colocar pancartas o pasacalles previo visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal, si cumple con los siguientes requisitos:

1. Que la ocupación sea temporal con un tiempo máximo de dos semanas y en lugares fijados por la administración.
2. Que sean removibles y su área no sea mayor de 1.50 m².
3. Que el contenido del anuncio no atente contra el bienestar de la comunidad.

Artículo 101°. SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO. El diseño de los elementos que conforman la señalización de tráfico e identificación de calles y predios; aquellos dirigidos a indicar la presencia de monumentos o lugares de interés turístico; los soportes de estos elementos, el mobiliario urbano y su disposición en el espacio público, serán realizados o contratados y evaluados por la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 102°. EL SUELO DE PROTECCIÓN. Está conformado por las áreas y zonas, que por sus características geográficas, paisajísticas, ecológicas o ambientales ameritan su protección. Igualmente el suelo de protección es para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenazas de riesgo donde no se puede localizar asentamientos humanos. Este suelo tiene prohibida la urbanización.

Artículo 103°. CATEGORÍAS DE SUELO DE PROTECCIÓN: Se consideran para el área urbana y los Centros Poblados del municipio de Venadillo, las siguientes categorías de suelo de protección:

1. **Áreas de protección de entorno y nacientes hídricas (de corrientes naturales de agua), cauces de ríos, quebradas, arroyos, caños, pantanos, embalses y humedales.** Se entiende por área de entorno, la franja lateral de terreno del suelo urbano, paralela a las líneas de máxima inundación, la cual se constituye en suelo de protección. Su función es servir como área o cinturón de protección ambiental de dichos ecosistemas, servir de protección contra inundaciones y desbordamientos y conservar el recurso hídrico y demás recursos de los ecosistemas protegidos, brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el caño de la corriente natural de las fuentes hídricas, posibilitar servidumbres de paso, para la extensión de redes de servicios públicos

y el mantenimiento del cauce y proporcionar áreas de espacio público, recreación, contemplación y paisaje.

2. **Las zonas de alto riesgo no mitigable :** Son las áreas, zonas y sectores del suelo urbano que por la presencia de procesos de inestabilidad geológica activos o latentes, presentan amenazas y/o riesgo para la vida humana. Igualmente se consideran dentro de la categoría de zonas en alto riesgo, los terrenos urbanos ubicados en márgenes de ríos, quebradas y en planicies de inundación, que presentan riesgo para la localización de asentamientos humanos. Rige la siguiente reglamentación:
- a) No explotables con actividades extractivas, solo podrán ser utilizadas para usos forestales y recreativos, igualmente estas zonas no son edificables, ni urbanizables, ni son susceptibles de ser rellenadas, modificadas o trabajadas.
 - b) Para predios sin desarrollar dentro del área urbana, las nuevas construcciones y urbanizaciones deben ubicar las áreas de cesión, los antejardines y fachadas respectivamente frente a éstas áreas.
 - c) Eliminación de muros o barreras físicas, reemplazándolas con cerramientos que garanticen transparencia conforme a lo dispuesto en el presente Acuerdo, y continuidad visual para promover su apropiación colectiva.
 - d) La ronda hidráulica está constituida por una franja hasta de 30 m a lado y lado de la línea de borde del cauce natural de los cuerpos de agua. La zona de manejo y preservación ambiental está constituida por una franja de hasta 15 m a lado y lado de la línea de borde de la cota máxima de inundación, y debe ser tratada como zona verde arborizada. Estas zonas sólo podrán utilizarse para uso forestal, y en ellas se permiten únicamente senderos peatonales, alamedas, ciclorrutas y equipamiento urbano de uso público, conforme a lo dispuesto en la ley 99 y el presente Acuerdo.

Parágrafo 1: El diseño de las zonas de que trata el presente artículo, será definido por la Secretaría de Planeación Municipal. Estas áreas, se encuentran señaladas en los Planos de Zonas Homogéneas y de Usos del Suelo a escala 1:5000, los cuales delimitan las áreas de protección, en el Casco Urbano.

Parágrafo 2: Se excluirán de asignarles usos urbanos o residenciales.

TITULO V COMPONENTE URBANO

SUBTÍTULO I SISTEMAS GENERALES.

CAPITULO 1. PLAN VIAL

Artículo 104°. SISTEMA DE COMUNICACIÓN URBANO VÍAS Y TRANSPORTE. Se deberá desarrollar el Plan Vial Municipal y consolidar la actual estructura vial que permita definir una red de vías que opere como un anillo alrededor del área urbana y proporcione integración con la red de tramos que unen los ramales del área rural; y a su vez se articule con el sistema vial subregional y

departamental para facilitar la conectividad Municipal. Se clasificarán las vías de acuerdo con los parámetros de operación y perfil.

Parágrafo 1: Se debe prever la construcción de un terminal de paso, dos puentes peatonales sobre la carretera Nacional equidistantes a Protecho, La esperanza y Los Pinos; así como también la construcción, mantenimiento integral y obras de arte de: Palmillita - Piloto de Osorio, El Espejo - Centro vereda el Rodeo, Planada - La Honda, Venadillo - Malabar - Agrado Buenavista, Mesa de Río Recio - Gallego, Palmarosa - Bocas de Totare, Potrerito - Totare - Cuminá, La Popa - La Honda, Puerto Boy - La Argentina.

Parágrafo 2. Las vías, deberán contar con equipamientos que permitan el adecuado funcionamiento del sistema: Paraderos, puentes peatonales, semáforos y demás componentes de las zonas viales. Los perfiles de las vías existentes deben ser revisados para hacer los ajustes necesarios en corto plazo por la oficina de planeación municipal y obras públicas.

Artículo 105°. EL SISTEMA VIAL MUNICIPAL. Está conformado por:

1. Vía Arteria Principal (V-1, V-2).
2. Vía Arteria Secundaria (V-3, V-4 y V-5).
3. Vía Local (V-6 y V-7).
4. Vía Peatonal (V-8 y V-9)

Artículo 106°. EL PLAN VIAL. Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo.

Artículo 107°. LAS VÍAS EN ÁREAS NO DESARROLLADAS. Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

Parágrafo: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien las entregará con andenes, sardineles y zonas verdes arborizadas.

Artículo 108°. PROLONGACIÓN DE LAS VÍAS EN ÁREAS DE EXPANSIÓN. Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

Artículo. 109°. COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL. Se determinan como componentes viales los siguientes:

1. **PERFIL:** Es el área conformada y contenida por los paramentos de construcción o por los elementos que conforman el espacio público, en el cual se identifican distintos elementos:

- a) **Calzada.** Es la zona destinada a la circulación vehicular, de acuerdo a su función y uso se determinan las dimensiones que soporten los diferentes tipos de transporte que supla las necesidades del sector.
- b) **Separador.** Es el elemento organizador verde o en ocasiones duro, situado en la calzada y paralelo al eje, cuya función es independizar las calzadas. Por ser un elemento de confinamiento de la calzada su diferencia de nivel con ésta debe ser igual a la norma definida para sardineles. Debe tratarse como elemento de manejo ambiental, disponiendo de una franja suficiente para zona verde y árboles.
- c) **Sardinel.** Elemento estructural que sirve para confinar la calzada y obtener un cambio de nivel con respecto al andén. Su sección transversal debe ser preferiblemente trapezoidal con una altura mínima de 40 cm; su corona de 15 cm, y base de 25 cm. La diferencia de nivel entre la calzada y la corona del sardinel debe ser de 15 cm, para vías locales y de 20 cm, para las demás.
- d) **Anden.** Franja que forma parte de la vía, de uso peatonal y comprendido entre el paramento y el sardinel, debe ser continuo en su sección longitudinal, no se pueden interrumpir, obstaculizar o disminuir su sección transversal con elementos como rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones, ni con desniveles fuertes o resaltos.

Cuando la pendiente del terreno es superior a dieciséis por ciento (16%) la continuidad del andén se hará por escalones, cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contra huellas, más una huella = 0.64 metros. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superiores a 10; y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de 2.00 m. En toda intersección vehicular donde exista el cambio de nivel de anden a calzada deberán construirse rampas de 1.00 m, de ancho mínimo y una pendiente máxima del 16% para la movilización de minusválidos.

- e) **Control Ambiental.** Franja no edificable que se extiende paralela a ambos lados de la vía, destinada a la siembra, conservación y desarrollo de material vegetal adecuado para aislamiento y protección del peatón, así como elemento esencial para el manejo ambiental del espacio urbano, cuya función es aislar el impacto urbano de la vía, y dotar al municipio de áreas paisajísticas. Este corredor no debe contener redes de servicios públicos domiciliarios, ni aéreos, ni subterráneos. Los árboles deben sembrarse a una distancia mínima de 1.00 m del sardinel; En zonas donde se produce cambio de uso a comercial, esta franja podrá disponerse para el flujo peatonal arborizado, integrándola al anden.

Parágrafo 1: Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la Secretaria de Planeación y / o Secretaria de Obras Públicas Municipal.

Artículo 110°. OBTENCIÓN DE TERRENOS. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

1. Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
2. Por expropiación según lo determina la Ley.

3. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

Artículo 111°. RECURSOS PARA EL PLAN VIAL. Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización y por la participación en Plusvalía.

Artículo 112°. DISEÑO DE VÍAS. Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

Artículo 113°. SEÑALIZACIÓN Y ORGANIZACIÓN DEL TRÁFICO. La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

1. Ancho de vías y características de diseño.
2. Diseño de bahías.
3. Cantidad y flujo de tráfico.
4. Preservación de las áreas residenciales

Artículo 114°. OBRAS ADICIONALES. Cuando la construcción de una obra del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para efectos de recuperación.

Parágrafo La Secretaría de Obras Públicas se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

Artículo 115°. Dimensiones mínimas del sistema vial principal en los nuevos desarrollos.

TIPO DE VÍA: VAP (V-1)	
PERFIL	25.00 ML
CALZADAS 2	7.50 ML
SEPARADOR	3.00 ML
ANDEN	2.50 ML
ZONA VERDE LATERAL	1.00 ML
ANTEJARDÍN	VA RIABLE

Es la vía del plan vial principal que tiene mínimo 25.00 ML de sección transversal. En términos generales esta destinada al desplazamiento de peatones y vehículos para el transporte particular y público. El separador y la zona empedrada deberán estar adecuadamente arborizados.

Artículo 116°. Dimensiones mínimas del sistema vial principal en los nuevos desarrollos.

TIPO DE VÍA: VAP (V - 2)	
PERFIL	16.00 ML
CALZADAS 1	9.00 ML

ANDEN	2.50 ML
ZONA VERDE LATERAL	1.00 ML
ANTEJARDÍN	VARIABLE

Es la vía del plan vial principal que tiene mínimo 16.00 ML de sección transversal. En términos generales esta destinada al desplazamiento de peatones y vehículos para el transporte particular y público.

Artículo 117°. Dimensiones mínimas del sistema vial secundario en los nuevos desarrollos.

TIPO DE VÍA: VAS (V - 3)	
PERFIL	13.00 ML
CALZADAS 1	7.00 ML
ANDEN	2.00 ML
ZONA VERDE LATERAL	1.00 ML
ANTEJARDÍN	VARIABLE

Es la vía del plan vial principal que tiene mínimo 13.00 ML de sección transversal. En términos generales esta destinada al desplazamiento de peatones y vehículos para el transporte particular.

Artículo 118°. Dimensiones mínimas del sistema vial secundario en los nuevos desarrollos.

TIPO DE VÍA: VAS (V - 4)	
PERFIL	12.00 ML
CALZADAS 1	7.00 ML
ANDEN	2.50 ML
ANTEJARDÍN	VARIABLE

Es la vía del plan vial principal que tiene mínimo 12.00 ML de sección transversal. En términos generales esta destinada al desplazamiento de peatones y vehículos para el transporte particular.

Artículo 119°. Dimensiones mínimas del sistema vial secundario en los nuevos desarrollos.

TIPO DE VÍA: VAS (V - 5)	
PERFIL	11.00 ML
CALZADAS 1	6.00 ML
ANDEN	2.50 ML
ANTEJARDÍN	VARIABLE

Es la vía del plan vial principal que tiene mínimo 11.00 ML de sección transversal. En términos generales esta destinada al desplazamiento de peatones y vehículos para el transporte particular.

Artículo 120°. Dimensiones mínimas del sistema vial local en los nuevos desarrollos.

TIPO DE VÍA: VL (V - 6)	
PERFIL	10.00 ML
CALZADAS 1	6.00 ML
ANDEN	2.00 ML
ANTEJARDÍN	VARIABLE

Es la vía del plan vial principal que tiene mínimo 10.00 ML de sección transversal. En términos

generales esta destinada al desplazamiento de peatones y vehículos para el transporte particular.

Artículo 121°. Dimensiones mínimas del sistema vial local en los nuevos desarrollos.

TIPO DE VÍA: VL (V - 7)	
PERFIL	9.00 ML
CALZADAS 1	5.00 ML
ANDEN	2.00 ML
ANTEJARDÍN	VARIABLE

Es la vía del plan vial principal que tiene mínimo 9.00 ML de sección transversal. En términos generales esta destinada al desplazamiento de peatones y vehículos para el transporte particular.

Artículo 122°. Dimensiones mínimas del sistema vial peatonal en los nuevos desarrollos.

TIPO DE VÍA: VL (V - 8)	
PERFIL	6.50 ML
ANDEN	2.50 ML
FRANJA EMPRADIZADA	1.50 ML
ANTEJARDÍN	VARIABLE

Es la vía del plan vial principal que tiene mínimo 6.50 ML de sección transversal. En términos generales esta destinada al desplazamiento peatonal, consta de una franja central empradizada, arborizada y dos zonas duras laterales para el desplazamiento exclusivo peatonal.

Artículo 123°. Dimensiones mínimas del sistema vial peatonal en los nuevos desarrollos.

TIPO DE VÍA: VL (V - 9)	
PERFIL	5.50 ML
ANDEN	2.00 ML
FRANJA EMPRADIZADA	1.50 ML
ANTEJARDÍN	VARIABLE

Es la vía del plan vial principal que tiene mínimo 5.50 ML de sección transversal. En términos generales esta destinada al desplazamiento peatonal, consta de una franja central empradizada, arborizada y dos zonas duras laterales para el desplazamiento exclusivo peatonal.

CAPITULO 2. SERVICIOS SOCIALES.

Artículo 124°. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES. Los servicios sociales de salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física y el funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total. Y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOT armonizado con el PDM.

CAPITULO 3. SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 125°. SISTEMA MUNICIPAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Se adoptan los instrumentos de gestión y financieros definidos en la legislación colombiana (Constitución Política de Colombia, Ley 99/93, Ley 142/94, Ley 143/94, Ley 226/95, Ley 286/96, Decreto 548/96, Decreto 958/89, Ley 373/97, Ley 475/98, decretos reglamentarios y resoluciones emitidas por la respectiva entidad responsable).

Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por infraestructura física y por el funcionamiento. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta armonizado con el PDM, incorporando las acciones y expectativas. Se determina:

1. Creación del Estatuto de los Servicios Públicos Domiciliarios
2. Ajustes al Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado
3. Ajustes al Plan de Descontaminación del Medio Ambiente Urbano
4. Ajustes al Plan de Recolección, Disposición y Tratamiento Final de los Residuos Sólidos.

Artículo 126°. ACUEDUCTO. Para todos los efectos, el Esquema de Ordenamiento Territorial, acoge el planteamiento general del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, determinando que algunos aspectos deben ser revaluados, actualizados y ajustados considerando el atraso en su ejecución y algunas inconsistencias planteadas en los procesos.

Artículo 127°. PROGRAMA PARA USO EFICIENTE Y AHORRO DEL AGUA. Todo plan ambiental regional y municipal debe incorporar obligatoriamente un programa para el uso eficiente y ahorro del agua. Se entiende por programa para el uso eficiente y ahorro de agua el conjunto de proyectos y acciones que deben elaborar y adoptar las entidades encargadas de la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado, riego y drenaje, producción hidroeléctrica y demás usuarios del recurso hídrico.

Las Corporaciones Autónomas Regionales y demás autoridades ambientales encargadas del manejo, protección y control del recurso hídrico en su respectiva jurisdicción, aprobarán la implantación y ejecución de dichos programas en coordinación con otras corporaciones autónomas que compartan las fuentes que abastecen los diferentes usos.

Artículo 128°. El programa de uso eficiente y ahorro de agua, será quinquenal y deberá estar basado en: El diagnóstico de la oferta hídrica de las fuentes de abastecimiento, la demanda de agua, y contener las metas anuales de reducción de pérdidas, las campañas educativas a la comunidad, la utilización de aguas superficiales, lluvias y subterráneas, los incentivos y otros aspectos que definan las Corporaciones Autónomas Regionales y demás autoridades ambientales, las entidades prestadoras de los servicios de acueducto y alcantarillado, las que manejen proyectos de riego y drenaje, las hidroeléctricas y demás usuarios del recurso, que se consideren convenientes para el cumplimiento del programa. Las acciones a seguir son:

1. Implementación y ejecución del programa de ahorro y uso eficiente del agua, en cumplimiento con la Ley 373 de 1998 mediante programas de Control.

2. Ejecución del Programa para medición del suministro de agua, actuando paralelamente sobre las óptimas condiciones de almacenamiento, diámetro de tuberías y consumos
3. Ejecución de programas de reposición de redes y sistemas de almacenamiento.
4. Actuaciones sobre el manejo de las cuencas abastecedoras de la Cordillera Central.
5. Soluciones de competencia del ejecutivo en lo referente a la agilización del proceso de actualización tarifaria, consumos básicos, mecanismos de garantía para los Fondos de Solidaridad, subsidios y sobrecostos.

Parágrafo 1: Las nuevas urbanizaciones ubicadas en área urbana y de expansión, deberán contar con la disponibilidad de servicios públicos.

Parágrafo 2: El desarrollo de las áreas de expansión urbana, deberá incorporarse al desarrollo urbano, condicionado a la expansión de las redes de acueducto, están sujetas al estudio pormenorizado de disponibilidad de servicios.

Artículo 129°. ALCANTARILLADO DOMICILIARIO. La estructura del servicio la constituyen: el sistema de recolección (redes domiciliarias y alcantarillado, colectores paralelos a las quebradas), sistema de interceptación (interceptores que recogen a los colectores), sistema de conducción (emisarios hacia plantas de tratamiento), sistema de tratamiento (plantas de tratamiento de aguas residuales), sistemas de reciclaje para reutilización de las aguas tratadas en sistemas de riego, o usos agrícolas y pecuarios y por último el sistema de vertimiento (descarga del agua tratada a un cauce natural). Para la disposición final de aguas residuales se deben acometer las siguientes acciones:

1. Las lagunas de oxidación deberán proporcionar un cubrimiento total de aguas servidas en la cabecera municipal.
2. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán contemplar en sus diseños el tratamiento y manejo de la disposición de residuos líquidos y sólidos que incluyen el control en la fuente y la reducción de volúmenes totales, como también la construcción por separado de redes para aguas negras y lluvias.
3. Las ampliaciones que sea necesario introducir a una red de acueducto o alcantarillado existente, con motivo de una nueva urbanización, será construido por el urbanizador y estará supeditada a la capacidad instalada, disponibilidad que será certificada por la Empresa de Servicios Públicos. Las quebradas la Lechura y Galapo, tendrán colectores paralelos que conducirá el agua hasta la Planta de Tratamiento.

Artículo 130°. SERVICIO DE ASEO Y SANEAMIENTO AMBIENTAL. Para la disposición final de residuos sólidos se adecuará el botadero existente, para un relleno sanitario de acuerdo con las disposiciones ambientales vigentes. Dentro de la misma área se dispondrá del espacio necesario para cumplir con funciones de Escombrera Municipal.

Parágrafo 1. La Empresa de Servicios Públicos de Venadillo de manera inmediata debe diseñar el Plan de Gestión de Residuos Sólidos en el cual se consoliden principios, procedimientos, instrumentos, especificaciones y modalidades para la recolección, transporte, disposición y tratamiento de los residuos sólidos urbanos y para la eliminación de los residuos sólidos de alto riesgo, en caso de llegar

a producirse.

Parágrafo 2. El municipio preverá en el corto plazo las acciones necesarias para que la comunidad y el ente oficial implementen programas de reciclaje para cuyo efecto se deberán apropiarse los recursos presupuestales necesarios.

Artículo 131°. ELECTRIFICACIÓN. El Municipio de Venadillo debe en coordinación con la empresa prestadora del servicio de energía, estructurar líneas de trabajo dirigidas al mejoramiento del mismo y a garantizar su eficiente manejo y uso. Corresponde al Municipio desarrollar la expansión del sistema de alumbrado público, como garantía de seguridad y de posibilidad de acceso a dichos espacios en horas nocturnas. Se determina:

1. Optimización del servicio en cuanto a calidad y frecuencia para las áreas consideradas como Zonas de renovación urbana.
2. Desarrollo del Plan de Expansión de Alumbrado Público, de acuerdo con las leyes 142 y 143 de 1994, y los decretos 1524 y 2253 de 1994.
3. Desarrollo del Plan de Mejoramiento Paisajístico, mediante un diseño de luminarias de espacio público.

CAPITULO 4. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Artículo 132°. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Dentro de este sistema se incluyen equipamientos de servicios sociales en salud, educación, justicia y acopio, asociados a actividades económicas e institucionales el sistema está conformado por dos niveles de cobertura así:

1. **Componentes del Primer Nivel.** Lo conforman los equipamientos por el tipo de servicio y su articulación con el nivel regional que cumplen una función de cobertura municipal, son componentes de este nivel actual y proyectado los siguientes:
 - a) Hospital Santa Barbara.
 - b) Estadio Municipal.
 - c) Centro local de acopio, plaza de mercado.
 - d) Terminal de Paso.
 - e) Centro Cultural.
 - f) Casa de la cultura
 - g) Instituciones Educativas Universitarias, Tecnológicas, de Secundaria, Primaria y preescolar.
 - h) Alcaldía.
2. **Componentes del Segundo Nivel** Son áreas que por su dimensión cumplen una función de cobertura zonal o barrial así:
 - a) Centros de Salud
 - b) Centros Comunales.

SUBTÍTULO II POLÍTICAS DE OCUPACIÓN URBANA

Artículo 133°. CRECIMIENTO URBANO. El crecimiento y desarrollo urbano del municipio de Venadillo estará limitado por la oferta de servicios públicos, equipamientos, e infraestructura vial, la ciudad no puede extenderse en forma indiscriminada con una preocupante invasión del espacio agrícola, con una prolongación costosa de redes independientes y con una implantación caprichosa de usos y estructuras.

Artículo 134°. ZONA URBANA. Comprende el área delimitada por el perímetro urbano.

Artículo 135°. PERÍMETRO URBANO. Incorpórese el perímetro Sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio de Venadillo es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en los planos de Infraestructura de Servicios de la zona urbana. El suelo urbano se divide en:

1. **Las áreas para la promoción a la urbanización.** Se incorporan al desarrollo o se promueve su intervención en el corto, mediano y largo plazo. Incluye, las áreas de expansión y las de renovación, mejoramiento o rehabilitación, con el fin de gestionar formas de asociación público – privadas. Las áreas de promoción a la urbanización, están conformadas por el área urbana existente y el área que podría ser desarrollada en los próximos 9 o 10 años,
2. **Las áreas de control a la urbanización.** Corresponde a las áreas no urbanizables e incluye aquellas áreas que se deben proteger por riesgo, por constituir ecosistemas estratégicos, por no ser conveniente su urbanización, o por considerarse necesario protegerlas de la urbanización en los próximos 10 años, como reservas de tierra para futuros desarrollos o equipamientos.
3. **Definición de zonas de acuerdo a su uso.** Se deberá promover la aparición de nuevas funciones urbanas que proyecten la ciudad en el mediano y largo plazo hacia la consecución de competitividad económica, habitabilidad funcional y espacial.
 - a) Zonas especiales para el manejo subregional, destinadas a la creación de centros multifuncionales que permitan la prestación de servicios de intercambio con carácter integral
 - b) Áreas industriales con el propósito de potenciar el desarrollo de recursos locales de forma eficiente y competitiva
 - c) En el área central se desarrollarán proyectos que apoyen a consolidar la prestación de servicios locales, que puedan constituir esta área como un Nodo Articulador de Servicios Urbanos, con usos: comercial recreativo y cultural.
 - d) Zonas que potencien el desarrollo de la educación en condiciones ambientales y urbanísticas adecuadas y que puedan desarrollar a su interior, los requerimientos de usos compatibles a ésta actividad de tipo recreativo y cultural. Para fomentar el desarrollo de ciencia y tecnología articulada a las funciones educativas.

Artículo 136°. El municipio deberá aprovechar el suelo urbano de buena localización y funcionalización mediante la rehabilitación o renovación de barrios céntricos, y la creación de centros alternos, considerando que los habitantes puedan satisfacer sus necesidades.

Artículo 137°. **POLÍTICAS PARA EL DESARROLLO URBANO.** El desarrollo urbano deberá permitir la consecución de nuevas centralidades, mediante la creación de zonas de actividad económica, desconcentración del comercio y equipamientos multicéntricos; para lograr oferta urbana: valorización de la ciudad, como factor determinante en el desarrollo social y económico, ofreciendo elementos competitivos a través del desarrollo de diversas actividades.

Artículo 138°. **ZONA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA Y CULTURAL.** Corresponde a las edificaciones de interés histórico - cultural de Venadillo que serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes y se determinan así:

1. Iglesia Santa Bárbara
2. Capilla del Hospital Santa Bárbara
3. Parte antigua del Palacio Municipal
4. Casa Cural
5. Estación férrea de Palmarosa
6. Monumento Los Venados, parque principal.

Artículo 139° **ZONA DE AMENAZAS Y RIESGOS.** Son áreas que no podrán ser urbanizadas, debido a su vulnerabilidad por inundación, inestabilidad geotécnica y/o incendios forestales, y serán zonas protegidas. En la zona urbana son:

1. Los barrios Caracoli, Santofimio, Pueblo Nuevo, Turumana, sobre la ronda del río Venadillo y la quebrada Galapo.

Artículo 140°. **DELIMITACIÓN.** El Area Urbana del municipio de Venadillo, esta definida por el perímetro urbano de los planos N° 24, 25, 26 y 27 de 40 De Infraestructura, Escala 1:5000 el cual hace parte integral del presente acuerdo.

Parágrafo: Las cartas asignadas por el IGAG, utilizadas en el municipio, constituyen la base de todos los datos técnicos oficiales que soportan esta normativa.

Artículo 141°. **Sectores en que se divide el Área Urbana** Para el manejo normativo del área urbana de Venadillo, se subdivide en los siguientes Barrios.

1. Barrio Caracolí.
2. Barrio Turumana.
3. Barrio Los Pinos.
4. Barrio Pueblo Nuevo
5. Barrio Santofimio
6. Barrio Lorenzo Urueña.
7. Barrio Santa Bárbara.
8. Divino Niño.
9. Barrio Puerta del Área.
10. Barrio Helena Torres.

11. Barrio La Esperanza.
12. Barrio Protecho.
13. Barrio Nuevo Armero.
14. Barrio Villa Paz

Artículo 142°. Área Urbana de Reserva. Se define como Área Urbana de Reserva o de futura expansión de las construcciones urbanas, a aquellos terrenos inmediatamente adyacentes al perímetro desarrollable. Mientras no se incorporen a este perímetro, no se prevé la prestación de servicios públicos en esta área y se regirá por las normas de Cortolima y del Departamento de planeación del Tolima.

Artículo 143°. Área de Influencia del Area Urbana. Se define como Área de Influencia del Area Urbana, a fracciones determinadas por las veredas colindantes, y a lado y lado de la Carretera Central, al área comprendida dentro del limite marcado por una línea imaginaria a una distancia de 100 metros medidos desde el eje a lado y lado de la carretera, que lo une con Ibagué.

CAPITULO 1 TRATAMIENTOS DE USO

Artículo 144°. Objetivos La norma urbanística para usos y tratamientos orienta y regula las intervenciones pública y privada en todos los predios del área urbana, de acuerdo con la función de cada zona en la estructura de ordenamiento propuesta para Venadillo. Con el fin de:

1. Propender por un crecimiento ordenado y completo en suelo urbano y de expansión.
2. Proteger las zonas residenciales, de la invasión indiscriminada de actividades de comercio y servicios.
3. Propender para que las diferentes actividades funcionen en estructuras físicas adecuadas optimizando su funcionamiento, desarrollo y ayudando al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
4. Concentrar las Zonas Industriales para garantizar su presencia en la ciudad como ecosistema urbano sostenible y productivo minimizando problemas de emisiones vertimientos y disposición de residuos.

Artículo 145°. Elementos de la Norma. Los elementos de la norma definen obligaciones y derechos respecto de la utilización del suelo urbano y de expansión. Estos elementos son los usos y los tratamientos:

1. Los usos del suelo se definen mediante la delimitación de las zonas de actividad y la asignación de un uso principal en cada una de ellas
2. Los tratamientos definen formas particulares de actuación según las características físicas del ámbito de aplicación.

Parágrafo. Las zonas de actividad y los tratamientos aparecen descritos en los planos N° 38 de 40 De tratamientos de uso, N° 29 de 40 De Usos del Suelo Actual, Escala 1:5000, que forman parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 146°. Definición. La determinación de tratamientos define el manejo urbanístico con base en el cual se delinean las normas específicas de cada zona del casco urbano, de acuerdo con sus características y con el papel que cada una de ellas esta llamada a desempeñar en la configuración espacial del municipio. Los tratamientos que se establecen, de acuerdo con la ley son los siguientes:

1. Tratamiento de Conservación.
2. Tratamiento de Consolidación.
3. Tratamiento de Renovación Urbana.
4. Tratamiento de Desarrollo.

Artículo 147°. Tratamiento de Conservación. Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de las áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.

Se refiere a las áreas que identifican las partes antiguas de la ciudad, al interior de las cuales se podrán efectuar intervenciones urbanísticas previo la realización de un estudio arquitectónico específico que defina como mínimo los siguientes aspectos de clasificación:

1. Conservación integral. Deben conservar y recuperar su estructura y todos sus componentes originales. Se establecerán niveles de conservación de acuerdo a las características de cada uno para determinar los niveles de intervención que se pueden efectuar sobre ellos. En términos generales se permiten obras de mantenimiento, adecuación funcional, restitución de partes alteradas o desaparecidas.
2. Reestructuración. Corresponde a inmuebles que pueden ser demolidos total o parcialmente porque no poseen valores patrimoniales. Las obras nuevas no deben afectar los valores urbanísticos del sector, paramentos, alturas, volumetrías, aislamientos, antejardines, arborización y espacio público entre otros.
3. Obra nueva. Corresponde a los predios vacíos; las construcciones que allí se desarrollen deben mantener igualmente los valores urbanísticos del sector.

Parágrafo: Los propietarios de los predios ubicados en estos sectores tienen la responsabilidad de mantenerlos, al igual que al espacio público correspondiente. Quienes demuelan o realicen intervenciones sobre estos inmuebles sin la respectiva licencia deberán reedificarlos y restituir los elementos alterados previa aprobación del anteproyecto por Planeación Municipal.

Artículo 148°. Tratamiento de Consolidación. Se aplica a las zonas dentro del perímetro urbano que habiendo desarrollado obras de infraestructura y saneamiento, no se han ocupado totalmente y por lo tanto pueden y deben ser objeto de densificación y de mejoramiento integral. Requieren mejoramiento integral de sus infraestructuras viales, de espacio público y de equipamiento a escala de zona.

Parágrafo: En la Zona Urbana Residencial de Consolidación se podrán adelantar Programas de Mejoramiento Integral de iniciativa privada, con la respectiva viabilidad de la Secretaría de Planeación

Municipal.

Artículo 149°. Tratamiento de Renovación Urbana. La constituyen las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de estructuras urbanas y arquitectónicas con la estructuración de un nuevo sistema de espacio público mediante la combinación de proyectos públicos específicos y acciones privadas. Para rescatar las áreas que se encuentran deterioradas por usos incompatibles, mediante programas de refuncionalización y readecuación de las infraestructuras existentes, con proyectos que generen nuevas centralidades y contribuyan a embellecer el paisaje urbano.

Artículo 150°. Tratamiento de Desarrollo. Se aplica a las zonas que dentro del perímetro urbano no han realizado obras de infraestructura y saneamiento básico y posean globos de terreno vacantes aptos para el desarrollo urbano. se consideran necesarios y convenientes para el municipio. El tratamiento de Desarrollo establece las siguientes modalidades:

1. **Normal.** Se requiere una definición de los elementos estructurantes básicos por parte del Municipio, plan vial y plan de espacio público para la iniciación del proceso de urbanización.
2. **Concertado.** Se requiere de la definición de los elementos estructurantes por parte del la municipio y la participación de los propietarios en la construcción de las infraestructuras básicas.

CAPITULO 2 ZONAS HOMOGÉNEAS

Artículo 151°. Definición. Las zonas homogéneas se definen como las áreas que poseen características espaciales, físicas y económicas con criterios de comportamiento similar y que pueden ser delimitadas para regular, ordenar espacialmente y realizar la gestión administrativa al interior de la Cabecera Municipal.

Artículo 152°. Zonas Homogéneas:

1. ZC. Zona Urbana de Conservación
2. ZRC. Zona Urbana Residencial de Consolidación y Mejoramiento Integral.
3. ZinC. Zona Urbana institucional de Consolidación y Mejoramiento Integral.
4. ZIC. Zona Urbana Industrial de Consolidación y Mejoramiento Integral.
5. ZCC. Zona Urbana Comercial de Consolidación y Mejoramiento Integral.
6. ZR. Zona Urbana de Renovación
7. ZRD. Zona Urbana Residencial de Desarrollo.
8. ZCD. Zona Urbana Comercial de Desarrollo.
9. ZinD. Zona Urbana Institucional de Desarrollo
10. ZID. Zona Urbana Industrial de Desarrollo.
11. ZR. Zona Urbana de Recreación.

Artículo 153°. Características de las Zonas Homogéneas.

1. **Zona Urbana de Conservación (ZC).** Son las áreas que corresponden al sector histórico del Municipio, por lo tanto se declaran como Patrimonio Histórico y de Conservación tanto en sus características estéticas como en las constructivas.
2. **Zona Urbana Residencial de Consolidación (ZRC).** Se refiere a aquellas áreas cuyo uso y

actividad predominante es la vivienda. Se complementa con aquellas actividades que surgen como soporte a la actividad residencial comercio diario, Industrias de pequeña escala consumo diario, actividades recreacionales para el grupo familiar y servicios institucionales de carácter local.

12. **Zona Urbana institucional de Consolidación y Mejoramiento Integral. (ZInC)** Se refiere a aquellas áreas que tienen como uso principal actividades de orden oficial en los sectores de Educación, Administración, Seguridad, Salud y Recreación. Designa el suelo para la localización de actividades de servicio social y administrativo.
13. **Zona Urbana Industrial de Consolidación y Mejoramiento Integral. (ZIC).** Son aquellas áreas que tienen como uso principal actividades Industriales y constituyen zonas de gran actividad e impacto urbano.
14. **Zona Urbana Comercial de Consolidación y Mejoramiento Integral. (ZCC).** Se refiere a aquellas áreas que concentran la mayor parte de los usos comerciales y constituyen zonas de gran actividad e impacto urbano.
3. **Zona Urbana De Renovación (ZR).** Se refiere a aquellas áreas que tienen como actividad principal el comercio, y se pretende una intervención estratégica sobre el espacio público que permitirá la reorganización del área, una imagen urbana nueva, funcional y competitiva.
4. **Zona Urbana Residencial de Desarrollo. (ZRD).** Son aquellas zonas destinadas al futuro desarrollo del Municipio para el alojamiento permanente.
5. **Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZCD)** Designa el suelo como lugar para la localización de establecimientos de servicios, comerciales, oficinas, alojamientos temporales, recreativos, deportivos u otros compatibles con los anteriores.
6. **Zona Urbana Institucional de Desarrollo (ZinD).** Son aquellas áreas destinadas al asentamiento de actividades de orden oficial en los sectores de Educación, Administración, Seguridad, Salud y Recreación.
7. **Zona Urbana Industrial de Desarrollo. (ZID)** Es aquella área que atenderá las nuevas demandas de localización industrial liviana.
8. **Zona Urbana de Recreación. (ZR).** Son las áreas destinadas para el esparcimiento dentro del sistema de espacio público.

CAPITULO 3 DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO

Artículo 154°. Definición Se establece la clasificación de usos del suelo en función de los tipos de actividad que se han determinado y que se desarrollarán dentro de la vigencia del presente decreto. Según las categorías definidas en la Ley 388/97. los usos del suelo se clasifican como principal, compatibles, condicionados o restringidos, y prohibidos.

Artículo 155°. USO PRINCIPAL Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

Artículo 156°. USO COMPATIBLE Comprende las actividades complementarias o compatibles al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

Artículo 157°. USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO. Comprende las actividades que no corresponden, con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y compatible. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y, además, deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

Artículo 158°. USO PROHIBIDO. Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

Artículo 159°. CLASIFICACIÓN DE USOS.

1. **Uso Residencial.** Comprende las diferentes formas de vivienda urbana; corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar, los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo. La actividad residencial puede ser de tres tipos:

- a) **Residencial neta:** Barrios residenciales con presencia limitada de usos complementarios en los lugares específicamente señalados por la norma.
- b) **Residencial con zonas de comercio y servicios:** barrios residenciales, en los que además de los usos compatibles de la categoría anterior, se permite el comercio y los servicios.
- c) **Residencial productiva:** Barrios residenciales, en los que se permiten viviendas, que pueden albergar, dentro de la misma estructura usos comerciales o industriales livianos, y tienen como la categoría anterior, zonas de comercio y de servicios.

Parágrafo. La vivienda podrá desarrollarse de la siguiente forma:

- **Vivienda Unifamiliar:** construcción para habitación de una sola familia.
- **Vivienda Bifamiliar:** La construcción de dos unidades de vivienda en un mismo lote.
- **Vivienda Multifamiliar:** Edificación con una unidad arquitectónica, apto para residencia independiente contiene tres (3) o más viviendas en un mismo lote y generalmente con un régimen especial de copropiedad.

2. **Uso institucional** Designa el suelo como receptor de equipamientos especiales dedicados a actividades de educación, salud y seguridad, que están al servicio de toda la población y son necesarios para la vida urbana (comunales y administrativos en diferentes niveles) y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población. Se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, social y urbanístico de la siguiente manera:

- a) **Equipamientos Colectivos:**
 - Educación
 - Cultura
 - Salud
 - Bienestar Social
 - Culto.

- b) **Servicios Básicos:**
Seguridad,
Abastecimiento de Alimentos y Recintos Feriales.
Cementerios y Servicios Funerarios.
Administración Pública.
Servicios Públicos.
- c) **Equipamientos Deportivos, Recreativos y Parques:**
Parques urbanos y zonas para instalaciones deportivas y recreativas.
3. **Uso comercial.** Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes; Designa el suelo como lugar para la localización de establecimientos de servicios, comerciales, oficinas alojamientos temporales, recreativos, deportivos u otros compatibles con los anteriores. Pueden ser actividades comerciales de pequeña, mediana y gran escala.
- a) **Nivel I local básico:** actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas de la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.
- b) **Nivel II local principal:** actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia.
- Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares.
- c) **Nivel III Subregional:** actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio, sus alrededores y Subregional.
- Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como centrales de abastecimiento, centros comerciales.
4. **Uso industrial.** Comprende las actividades de manufactura, elaboración, tratamiento, transformación y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos terminados que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto.
- La oficina de Planeación. será la encargada de valorar y designar el nivel industrial de cada proyecto de este tipo, teniendo en cuenta las siguientes características:
- a) **Impacto urbanístico:** Generado por la frecuencia y cantidad de tráfico provocado por la

correspondiente industria.

- b) **Impacto Ambiental:** Es el generado por la contaminación de los recursos naturales.
- c) **Escala:** Se clasificará por los niveles de producción establecidos por los entes competentes.
- d) **Según tipo de producto.**

Artículo 160°. Usos del suelo por zonas homogéneas. Los usos del suelo y su respectiva determinación se establecen para cada zona delimitada en el plano N°. 40 de 40 De Zonas Homogéneas, Escala 1:5000.

SUBTITULO III REGLAMENTACIÓN DE USOS Y NORMAS COMPLEMENTARIAS POR ZONAS HOMOGÉNEAS.

CAPITULO 1. DE CONSERVACIÓN

Artículo 161°. Delimitación de la Zona Urbana de Conservación (ZC). Esta conformada según plano N° 38 de 40 de Tratamientos de Uso, escala 1:5000, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 162°. Usos del suelo en zona Urbana de Conservación. (ZC).

- 1. **Usos Principales:** Edificaciones para culto, cultura, defensa, justicia y administración pública.
- 2. **Usos Compatibles:** Vivienda, Servicios alimentarios, establecimientos comerciales de I nivel local básico.
- 3. **Usos Prohibidos:** todos los demás.

El tratamiento de Conservación tiene las siguientes dos modalidades:

- a) **Conservación Integral.** Están sujetos a este tratamiento los inmuebles de Venadillo que poseen reconocidas calidades arquitectónicas, históricas y del paisaje urbano, que se han mantenido con el paso del tiempo y son memoria cultural de la ciudad.
- b) **Conservación Parcial.** Inmuebles que no poseen valores históricos, arquitectónicos o artísticos destacados pero complementan y cualifican el ambiente urbano en el cual se insertan; por lo tanto se les reconoce valor urbanístico de conjunto para lo cual las intervenciones se deben orientar a proteger su volumetría.

Artículo 163°. Normas Generales para la Zona Urbana de Conservación.

- 1. Las intervenciones en los inmuebles de conservación Integral y Conservación Parcial así como las obras nuevas que se realicen en estos sectores deben propender por la conservación de las características morfológicas del sector, (composición de las fachadas, cubiertas, paramentos, aislamientos etc.) y de su espacio público, al igual que en las alturas ya que no podrán sobrepasar las estipuladas para tal contexto.

2. En los inmuebles catalogados como de conservación no se permite la subdivisión predial. Se permite el englobe de predios con visto bueno de la Oficina de Planeación del Municipio.
3. En los inmuebles de Conservación que cuentan con áreas libres, de posible desarrollo, se podrá realizar obras de ampliación previo concepto favorable de la Oficina de Planeación Municipal. Su desarrollo se permitirá siempre y cuando no afecte la expresión e interpretación de la totalidad de sus componentes y las normas.
4. En los inmuebles de Conservación no se exige estacionamientos adicionales a los planteados originalmente para la construcción.
5. En estos inmuebles no se permite la demolición de ningún muro antiguo o principal permitiéndose la comunicación de espacios solo mediante la apertura de vanos con un ancho no superior a 1.20 M. y una altura máxima de 2.20 M.

No se permite la apertura de nuevas puertas o vanos sin estudio previo de la Oficina de Planeación Municipal y con un fin justificado; tampoco se pueden clausurar o reemplazar vanos de puertas o ventanas antiguas.

Artículo 164°. Normas Especificas para la Conservación Integral.

1. Para la intervención de las construcciones de Conservación Integral como La Iglesia, La Casa de Gobierno, La Capilla del hospital. Solo se permitirán obras de conservación y / o restauración, amparadas en los estudios y acciones previas que respalden con la mayor seguridad, las decisiones sobre la conservación de todos los elementos y rasgos arquitectónicos aparentes y ocultos de las construcciones.
2. Este criterio no permitirá la asignación de un uso que por sus exigencias espaciales o actividades derive en acciones que atenten contra la integridad de los inmuebles.

Artículo 165°. Normas Especificas para la Zona Urbana de Conservación Parcial.

1. **Índice de Ocupación máximo:** El área ocupada por construcción no podrá exceder el 70% del área total del lote.
2. **Patios:** Los patios delimitados por fachadas posteriores de uno a tres pisos tendrán lados mínimo de 3.00 metros y un área de 18.00 m² como mínimo. En caso de proponer cubiertas para los patios existentes éstas solo se permitirán elaboradas con un material traslucido.
3. **Vanos y Balcones** En inmuebles de Conservación Parcial se permite la apertura de una nueva puerta cuando exista subdivisión física también se permiten balcones y otros elementos propios de este tipo de construcciones.

Parágrafo. Los predios de Conservación Parcial en los cuales existen usos institucionales deben definir un plan de expansión acorde con las normas expresadas en esta reglamentación en donde se especifican las zonas a desarrollar en el futuro, con éstos usos.

Artículo 166°. Normas complementarias para la Zona Urbana de Conservación. (ZC). Para el desarrollo de la Zona Urbana de conservación se establecen las siguientes disposiciones urbanísticas:

1. Las construcciones declaradas como de interés cultural, deben preservar las condiciones

arquitectónicas y constructivas originales. La reforma y/o ampliación no debe alterar el contexto urbano del entorno.

2. El índice de ocupación para todo desarrollo urbanístico será máximo del 70% del área del predio.
3. El predio mínimo tendrá un área de 125.00 M² y frente mínimo de 9.00 ML.
4. Los predios que poseen área desarrollable internamente podrán construir nuevas edificaciones que permitan la densificación urbana.
5. El Voladizo podrá tener hasta 0.60 ML siempre y cuando la dimensión del voladizo de los predios vecinos no exceda esta medida.
6. Las fachadas que por fallas estructurales deban ser demolidas deberán ser construidas nuevamente con similares condiciones formales a fin de preservar la memoria arquitectónica de las diferentes épocas municipales.
7. Acometida de servicios públicos domiciliarios: toda unidad constructiva independiente deberá tener su propia acometida y control independiente.

Artículo 167°. Alturas para Zona Urbana de Conservación. (ZC). Altura: dos pisos. La altura no será objeto de modificaciones con respecto a la altura de la fachada original.

CAPITULO 2 DE CONSOLIDACIÓN

Artículo 168°. Delimitación de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZRC). Esta conformada por el área indicada en el plano N° 38 de 40 de Tratamientos de Uso, escala 1:5000, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 169°. Usos para la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZRC). Los Usos del Suelo en la Zona Urbana Residencial de Consolidación, son los siguientes:

1. **Usos Principales:** Vivienda neta.
2. **Usos Compatibles:** Vivienda con servicios y comercio sobre los ejes viales del sistema vial principal y secundario, servicios alimentarios, establecimientos de economía limitada en servicios, salones comunales, centros educativos y de salud, centros de bienestar, venta de bienes y servicios complementarios.
3. **Uso Condicionados:** Recreación y Deporte, Culto, Parqueaderos, Industria manufacturera, Club Social.
4. **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Parágrafo: En los desarrollos urbanísticos existentes sobre vías terciarias anteriores a la sanción del presente Acuerdo se podrá desarrollar vivienda productiva en el 30% de los predios de cada lado de manzana siempre que no genere afectación en el entorno.

Artículo 170°. Normas complementarias para la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZRC). Los predios ubicados en zonas con tratamiento de consolidación deberán mantener las características del sector sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos; así como sus exigencias de estacionamientos y equipamientos comunales. Se determinan para el manejo de esta zona las siguientes disposiciones:

1. Los desarrollos urbanísticos deben generar continuidad de la malla vial arterial, previendo por lo menos el perfil de vía existente. Corresponde a la Secretaria de Planeación resolver las situaciones que presentan algún tipo de dificultad para la continuidad de la condición vial.
2. En las áreas residenciales los predios que requieran disponer de calle interna lateral por efectos de subdivisión, esta tendrá un ancho mínimo de 3.00 ML y sobre la misma no se permiten voladizos de ningún tamaño. Para la solución de calle interna intermedia dentro del predio, el ancho mínimo será de 5.50 ML entre paramentos de fachada.
3. Las nuevas urbanizaciones de vivienda unifamiliar o bifamiliar, diferentes a proyectos de Vivienda subsidiable, deberán prever áreas de antejardín mínimo de 3.00 ML. de ancho.
4. El tamaño mínimo de los predios y la densidad por hectárea neta urbanizable se establece de la siguiente manera:

UNIDAD	ÁREA MÍN. EN M ²	FRENTE MÍN.	ÍNDICE DE OCP.	DENSIDAD
Unifamiliar	96.00	8.00 M.L	75%	80 – 100 V/Ha.
Bifamiliar	130.00	10.00 M.L.	85%	140 - 160 V/Ha.
Multifamiliar	75.00			200 V/Ha.

5. **Culatas:** Las culatas deberán tener un acabado tipo fachada, para cerramientos laterales o posteriores, los muros tendrán altura máxima de 2.50 ML. Y los muros laterales en terraza con vecinos colindantes serán mínimo de 1 .80 de altura.
6. **Patio mínimo:** Para construcciones hasta de 3 pisos será mínimo de 9.00 M² con lado menor, de 3.00 ML, para edificaciones de 4 pisos será mínimo de 16.00 M² con lado menor de 4.00 ML.
7. **Aislamiento Posterior:** se debe prever desde el nivel del terreno y conservarse en todos los pisos del plano de fachada posterior; para edificaciones hasta de 3 pisos, el aislamiento mínimo será de 3.00 ML, para edificaciones de 4 pisos de 5.0 ML. Y se solucionará contra el lindero posterior, en todo el lado del predio a partir del primer piso. En los predios esquineros se admite construcción en proporción equivalente a la mitad del área de aislamiento, localizada sobre frente a vía pública o cesión tipo A, condicionada al patio mínimo establecido.
8. **Aislamiento Lateral:** cuando se requiera para edificaciones de uno a tres pisos será mínimo de 3.00ML y para edificaciones de cuatro pisos será mínimo de 7 ML cuando tiene servidumbre visual y cinco metros lineales entre culatas.
9. **Antejardín:** se construyen como parte del espacio público, en los lados de manzana que exista el antejardín, se deberá tener continuidad para los nuevos desarrollos urbanísticos, en la magnitud establecida.

10. **Voladizos.** Tendrá una magnitud de 0.60 ML sobre espacios y bienes de uso público con distancia mínima entre paramentos enfrentados de 7.50 ML; en distancias superiores a la anterior podrá tener una magnitud de 0.80 ML, en todo caso deberán empatar con los existentes.
11. Cuando se desarrollan construcciones continuas estas deberán tener soluciones de empate en altura, paramentos y voladizos garantizando la armonía de las edificaciones.
12. **Cubiertas.** En caso de colindar con un inmueble clasificado como de conservación deberá mantener las pendientes y los aleros de los tejados que presente dicha construcción.
13. Los sótanos y semisótanos solo se permiten en lados de manzana no desarrollados urbanísticamente. Solo se permitirán parqueaderos y espacios para maquinas, equipos y depósitos. La rampa de acceso deberá tener su iniciación dentro del lote, su pendiente máxima será del 20 %. La altura máxima del semisótano debe ser de 1.50 ML, medidos contra la fachada en el nivel superior de la placa del primer piso.
14. La construcción de estas soluciones deberá tener el concepto de la Empresa de Servicios Públicos Municipales ESP, por su nivel de piso respecto a las redes de alcantarillado público. La altura será mínimo de 2.50 ML. de entrepiso.
15. Las nuevas edificaciones deberán prever estacionamientos al interior del lote a nivel del terreno, en sótano o semisótano y tener fácil acceso. Su dimensión mínima será de 2.50 ML por 5.50 ML.
16. El número de parqueaderos de acuerdo al uso será:
 - a) Residencial: uno (1) por unidad de vivienda.
 - b) Residencial Vivienda de interés social uno (1) por cada cinco (5) unidades de vivienda.
 - c) Residencial para visitantes: uno (1) por cada veinte (20) unidades de vivienda.
 - d) Comercial: Mínimo uno (1) por cada 80.00 M² de área comercial.
 - e) Institucional: Mínimo uno (1) por cada 200.00 M² de área o de fracción de área construida.
17. Acometidas de servicios públicos domiciliarios. Toda edificación que posea más de una unidad de vivienda o comercio Independientes, deberán tener cada una su propia acometida y control independientes en agua, energía, teléfono y gas natural.
18. Las edificaciones que den solución a terrazas, deberán prever adecuada impermeabilización de la placa, no se admite cubierta en dichos espacios.
19. **Altillo:** Este debe estar dentro de la cubierta, que no sobrepase la cumbrera y Tendrá como área máxima el 40% del piso inmediatamente inferior.
20. El tamaño mínimo de manzana neta para vivienda no subsidiable unifamiliar y bifamiliar es de 1.350 M² correspondiente a una dimensión mínima de 27.00 ML. Por 50.00 ML, el lado mayor será máximo de 100.00 ML.
21. Para los predios, que no permitan dar solución al tamaño mínimo de manzana, corresponderá a la Secretaria de Planeación Municipal, decidir con base en el proyecto urbanístico, sobre la integración del mismo al entorno Urbano.
22. **Altura:** La altura máxima permitida para los inmuebles y predios ubicados en el área urbana de

Consolidación, se reglamenta para cada sector, en el Plano N° 40 de 40 De Zonas Homogéneas, Escala 1:5000, el cual hace parte integral del presente Acuerdo: en caso de colindar con un inmueble de Conservación Integral la altura máxima permitida no puede ser superior a la altura de la construcción de conservación colindante.

Parágrafo. Exención. Se permite la construcción hasta de un (1) piso adicional a los predios que destinen como uso exclusivo de parqueadero el primer piso; teniendo en cuenta los aislamientos con vecinos colindantes, requeridos según la altura.

Artículo 171°. Delimitación de la Zona Urbana Institucional De Consolidación. (ZInC) Esta conformada por el área indicada en el plano N° 38 de 40 de Tratamientos de Uso, escala 1:5000, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 172°. Usos de la Zona Urbana Institucional De Consolidación. (ZInC). Los usos del suelo para la Zona Urbana institucional de Consolidación son los siguientes.

1. **Usos Principales:** Los concernientes a los usos institucionales y los inherentes a los mismos.
2. **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 173°. Normas Generales de la Zona Urbana Institucional De Consolidación. (ZInC) Para el manejo de la Zona urbana institucional de Consolidación se establecen las siguientes disposiciones:

1. Todo proyecto independiente, no integrado a un plan de vivienda, destinado a uso institucional, bien sea para la prestación de un servicio administrativo público, asistencial, educacional, cultural y de culto religioso, que por su mismo uso requiere de la dotación de áreas o zonas libres, está exento de la obligación de ceder al municipio el porcentaje correspondiente a zonas verdes y usos comunales cuando éstas áreas libres estén integradas en un todo, en el proyecto a aprobarse y dirigidas al esparcimiento y la recreación.
2. Todo proyecto para uso institucional debe tener como áreas libres, un área de terreno igual o mayor del porcentaje que le correspondería ceder al Municipio por concepto de zonas verdes y usos comunales. Las áreas de antejardín que el proyecto requiera, no son computables dentro del porcentaje de área libre y deberán ser adecuadas y mantenidas por el respectivo propietario.
3. Si el área libre del proyecto para los casos institucionales es menor que el porcentaje equivalente de la zona verde y usos comunales que debería ceder, el excedente faltante deberá ser cedido en otro sitio teniendo en cuenta para ello las disposiciones pertinentes.
4. Si por cualquier motivo, uno de los proyectos que fuera aprobado para uso institucional, decide cambiar por otro uso no contemplado en este capítulo, el interesado está en la obligación de ceder el porcentaje correspondiente de la zona verde, de conformidad con lo establecido en la presente reglamentación. Todas las áreas institucionales solamente podrán cambiar su uso, previa autorización de la Secretaría de Planeación Municipal.

SUBCAPÍTULO 1. NORMAS ESPECIFICAS DE LA ZONA INSTITUCIONAL DE CONSOLIDACIÓN.

Artículo 174°. SERVICIOS DE SALUD. Los servicios de salud comprenden las actividades profesionales destinadas a la prevención y tratamiento de enfermedades, así como los de carácter complementario.

Artículo 175°. Las Clínicas, centros médicos, laboratorios clínicos y afines, deberán contar con fácil accesibilidad de transporte urbano y una vía principal aledaña. Su emplazamiento en zonas residenciales será analizado por la Secretaría de Planeación quien determinará si autoriza o no, atendiendo a la obligatoriedad de contar con una fácil accesibilidad al transporte público urbano o particular. podrán localizarse en las zonas que se señalan a continuación:

1. En las zonas comerciales.
2. Zonas urbanas especiales para este tipo de actividad.
3. En terrenos con frente a clínicas y hospitales situados fuera del área central.

Parágrafo. La destinación de terrenos o construcciones existentes a este tipo de servicios se ajustará a las normas generales de urbanismo y construcción que rijan para la zona correspondiente, además del cumplimiento de las normas de carácter específico, que se encuentren vigentes.

Artículo 176°. Los consultorios médicos, odontológicos o veterinarios de carácter individual y aquellos que presten un servicio de consulta profesional de tipo individual y que no hagan parte de las agrupaciones de consultorios, podrán ubicarse en las diferentes zonas del Area Municipal.

1. El área mínima para consultorio individual será de quince metros cuadrados (15 M²)
2. El área mínima de los centros médicos será de noventa metros cuadrados (90 M²).
3. La solución de parqueo para estas unidades en áreas comerciales, se podrá acoger a lo estipulado en la presente reglamentación en cuanto a parqueo; En áreas residenciales el parqueo debe resolverse en el área útil del lote con una celda de parqueo.
4. Su ubicación será de fácil acceso al sitio que se propone para el emplazamiento, además, deberá respetar una distancia no menor de trescientos metros (300 m) a escuelas, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios y supermercados.
5. El área mínima será de mil quinientos metros cuadrados (1500 M²) de área bruta para este tipo de unidades.
6. Para este tipo de construcción, el número de aparatos sanitarios estará de acuerdo con los requerimientos de las personas servidas. La capacidad para hospitalización que ofrezca la unidad, determinará los servicios sanitarios privados según lo dispuesto en la Resolución 04445 de 1996 expedido por el Ministerio de Salud y adicionalmente dos (2) unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 M²) de área construida para el servicio público.

Parágrafo Están sujetas a la reglamentación que al respecto expida el Ministerio de Salud y se registrará por aquellas que al momento se encuentren vigentes, en lo relacionado con las condiciones sanitarias que

deben cumplir las construcciones para establecimientos hospitalarios y similares, para garantizar que se proteja la salud de sus trabajadores de los usuarios y de la población en general.

Artículo 177°. RELIGIOSOS. Los servicios destinados al culto religioso, tales como templos, capillas y construcciones similares podrán ubicarse en cualquier sector del Municipio, siempre y cuando su ubicación no altere notoriamente el desarrollo del uso principal del sector.

1. El área máxima de ocupación de la edificación en lote será del sesenta por ciento (60%) y del área libre se destinará el quince por ciento (15%) al retroceso frontal o para la construcción del atrio y el resto se adecuará al parqueo de vehículos de los asistentes y aislamientos.
2. El área que se destine a la ubicación del atrio deberá respetar la continuidad del andén sin causar conflictos con la circulación peatonal; además, la ubicación del campanario o de otros elementos similares se hará en la zona del atrio o al interior del área del lote.
3. El nivel de piso del atrio no estará a más de ochenta centímetros (0.80 m) del nivel del andén.
4. Serán obligatorios los aislamientos para los casos en que el uso anexo no sea de carácter institucional. Estos aislamientos tendrán un mínimo de tres metros (3 m).
5. Los aislamientos podrán construirse en piso duro y servir como parte del área destinada al parqueo de vehículos.

Parágrafo: A partir de la vigencia del presente Acuerdo, no se permitirá la ubicación de nuevas construcciones para servicios religiosos con frente directo a glorietas y cruces viales conflictivos.

Artículo 178°. El área mínima para una capilla será de doscientos diez metros cuadrados (210 M²), para prestar los servicios elementales; para una iglesia mínima con servicios anexos de casa cural, oficina y sala de reuniones, se requiere un área mayor.

1. **Área** mínima es de ciento cincuenta metros cuadrados (150 M²), con índice de construcción máximo del cincuenta por ciento del área del lote y con índice de ocupación de un metro cuadrado por usuario y deberá respetar los aislamientos definidos en el artículo anterior.
2. **Altura** mínima para cualquier equipamiento para servicios religiosos, debe ser de tres y medio metros (3,5 m) o del treinta por ciento (30%) de su área, y en todo caso se tomará la medida mayor.
3. Los equipamientos religiosos deberán cumplir con las normas generales de cerramiento determinadas en el presente Acuerdo.
4. No se permitirá el funcionamiento de servicios religiosos, en inmuebles con requerimientos propios de una vivienda. En el evento de pretender utilizar esta clase de inmuebles como templo, el mismo deberá ser remodelado con las normas mínimas establecidas en este Acuerdo.

Artículo 179°. FUNERARIAS. Las funerarias podrán ubicarse como uso restringido en las zonas de actividad múltiple: No podrán ubicarse a menos de doscientos metros (200 m) de anfiteatros, centros médicos, hospitalarios o asistenciales No podrán ubicarse en áreas residenciales, ni en pasajes o centros

comerciales, zonas de circulación privada ni en pasajes públicos peatonales. Requisitos para su construcción:

1. Las funerarias con preparación de cadáveres deberán tener un área mínima construida de sesenta metros cuadrados (60 M²) y veinte metros cuadrados (20 M²) para cada vehículo mortuorio.
2. Las funerarias sin preparación de cadáveres deberán tener un área mínima construida de cuarenta metros cuadrados (40 M²) y veinte metros cuadrados (20 M²) adicionales, para cada vehículo mortuorio.
3. En ambos casos las funerarias deben estar provistas de una sala de recepción y un salón interno de exhibición de cajas mortuorias; en ningún caso estas quedarán a la vista del público.
4. Las funerarias con preparación de cadáveres deben tener ventilación en forma natural o mecánica, aprobada por las autoridades sanitarias.

Artículo 180°. SALAS DE VELACIÓN. Se entiende por servicio de salas de velación el establecimiento destinado a proveer las áreas necesarias para la velación de difuntos. Es competencia de la Secretaría de Planeación aprobar la construcción de establecimientos destinados a este uso, previo cumplimiento de los requisitos que a continuación se establece:

1. Podrán ubicarse como uso restringido en las zonas Comerciales, como servicio anexo a un templo, cementerio o jardín cementerio siempre y cuando hagan parte integral del complejo de servicios religiosos del mismo y cumpla con todos los demás requisitos.
2. Por ser uso restringido, el Secretario de Planeación hará un análisis de cada caso, y podrá hacer exigencias adicionales a las que se establecen en esta sección.
3. Cuando la localización de servicio, genere quejas de vecinos y debidamente comprobadas, Planeación estudiará el caso y podrá hacer exigencias adicionales a las cuales deberán acogerse como requisito previo para tramitar la renovación de la licencia de funcionamiento.
4. Distancia mínima de cien metros (100 m) a clínicas, hospitales, centros de salud y educación. En ningún caso se permitirá el servicio de salas de velación, sobre la misma cuadra en que esté ubicada una de estas instituciones.
5. Salida directa a la vía pública y en ningún caso a través de acceso a apartamentos, consultorios, oficinas, establecimientos comerciales, pasajes públicos, peatonales o zonas de circulación privadas a las del servicio.
6. Los accesos no podrán ubicarse dando frente a complejos viales de la ciudad tales como glorietas, pasos a desnivel, ni directamente sobre vías arterias. La ubicación con respecto a la parte vial será de estudio específico por parte del Secretario de Planeación, que podrá exigir requisitos adicionales como vías de servicio y bahía, para evitar conflictos viales.
7. No deben estar situadas en edificios de apartamentos.
8. No se admitirá la ubicación de una sala de velación a una distancia menor de cien metros (100 m) con relación a otra ya en funcionamiento.

Artículo 181°. Las construcciones destinadas a salas de velación deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Area mínima construida de cien metros cuadrados (100 M²) por cada sala de velación la cual debe distribuirse en los siguientes espacios: Zona común, zona familiar (para ubicación del féretro), cuarto de descanso privado con baño que tenga un área mínima de quince metros cuadrados. (15 M²).
2. Deben estar provistas de servicios sanitarios independientes para damas y caballeros, en proporción suficiente al número de salas, con mínimo de dos (2) unidades completas para damas y una (1) para caballeros por cada sala. En caso de disponerse en un sitio unificado para todas las salas deberá mantenerse la misma relación.
3. En el caso que se plantee un acceso común para dos (2) o más salas de velación se deberán, disponer de zonas de circulación de tres metros (3 m) de ancho o más dependiendo del número de éstas, y las circulaciones deberán tener iluminación y ventilación directa de patios o del exterior. Esta circulación se incrementará a razón de cincuenta centímetros (50 cm) por cada sala adicional a las dos (2) primeras.
4. La iluminación y ventilación de los espacios correspondientes a las salas deben ser directas de patios, vacíos o del exterior.
5. Deben estar provistas de las dotaciones higiénicas mínimas para la preparación y consumo de alimentos ligeros o bebidas no alcohólicas.
6. Disponer de oficina de administración y botiquín para primeros auxilios.

Artículo 182°. El Secretario de Planeación será el encargado de autorizar la localización y construcción de cualquier tipo de cementerios, previo análisis y motivación debidamente sustentada. Teniendo en cuenta lo siguiente:

1. La localización será en área distinta de la demarcada como centro de la ciudad, y a una distancia no menor de trescientos (300) metros de hospitales, clínicas, escuelas, mataderos, plantas de procesamientos de artículos alimenticios y supermercados.
2. Control previo que garantice la ubicación del cementerio en el sitio sin riesgos de carácter sanitario para la salud o el bienestar de la comunidad.
3. La localización del cementerio con relación a la dirección dominante de los vientos.
4. La no-interferencia, de la ubicación del proyecto con aguas de uso doméstico o aún subterráneas que provengan o circulen a través del subsuelo del cementerio, causando contaminación a los emplazamientos circundantes.
5. La eventual interferencia con planes de servicios públicos.
6. La destinación de los terrenos a usos de mayor interés social, previstos en los planes de Ordenamiento y / o Desarrollo Municipal.

7. La no-interferencia en proyectos viales y sus desarrollos.
8. Que la localización de los cementerios en cuanto hace relación a las condiciones generales del terreno; nivel freático, condiciones geológicas, posibilidad de inundaciones, saneamiento previo, evacuación de residuos, factibilidad de servicios públicos complementarios, factibilidad de comunicaciones terrestres, concuerde con las normas establecidas en la presente reglamentación.
9. El diseño de accesos y salidas que originen conflicto con el tránsito vehicular en autopistas y vías arterias, en consideración a la naturaleza del servicio. En los casos que los accesos se proyecten por vías de circulación rápida o de rutas del transporte público, deberán disponer de una vía de servicio para evitar conflictos viales.
10. La saturación de la zona en cuanto al servicio de cementerio.

Parágrafo: Para la obtención de la licencia definitiva de construcción, deberá adjuntarse a los planos y demás documentos necesarios, el reglamento de funcionamiento del cementerio.

Artículo 183°. Los jardines cementerios tendrán un área mínima global de cuatro (4) hectáreas. Los porcentajes de ocupación útil para las sepulturas en tierra y los servicios complementarios, serán los siguientes:

1. Cuarenta por ciento (40%) para cementerios de cuatro (4) a diez (10) hectáreas.
2. Cuarenta y cinco por ciento (45%) para cementerios de diez (10) a quince (15) hectáreas.
3. Cincuenta por ciento (50%) para cementerios de más de quince (15) hectáreas.
4. El porcentaje restante, según el caso constituye área libre la cual puede destinarse a vías interiores, aislamientos, zonas verdes y parqueaderos, así:
 - a) **Vías interiores:** tendrán como mínimo una calzada de siete (7) metros de ancho.
 - b) **Aislamientos:** Serán de un ancho mínimo de quince (15) metros, en todo el perímetro, y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. Podrán exigirse retiros mayores o vías perimetrales, cuando otros usos no compatibles o las previsiones viales o de servicios, los hicieren necesarios.
 - c) **Área de control ambiental** será de tres (3) metros en ambos costados de las vías interiores.
5. **Cerramiento:** Será transparente, con altura mínima de tres (3) metros y un zócalo en muro de sobrecimiento. Por tanto, no se permitirán cerramientos en mampostería.
6. **Colectores:** Se exigirá una red perimetral de colectores de alcantarillado, según las disposiciones del Secretario de Planeación.
7. **Profundidad de la fosa:** Mínima un metro (1 m) para el caso de fosas sencillas y de dos metros (2 m) cuando sean dobles.

Parágrafo 1. Deberá elaborarse un estudio que compruebe que el nivel freático de los terrenos en tiempo normal, se encuentra por lo menos un (1) metro por debajo del nivel inferior de las sepulturas.

Parágrafo 2. Las construcciones que se destinen a administración incluirán, además de los servicios esenciales a su función, los siguientes: Osarios para la conservación de los restos exhumados; puesto

de primeros auxilios, depósitos de maquinaria, materiales y herramientas, compactadores e incineradores de desechos, y unidades sanitarias independientes, tanto para el público como para los empleados.

Artículo 184°. Los cementerios y jardines cementerios, admiten la localización de hornos para la cremación de cadáveres, según decreto 645 del 18 de septiembre de 1989.

Artículo 185°. Las construcciones de cementerios de tipo tradicional, se sujetarán a las siguientes condiciones:

1. **Area del terreno:** Mínima de dos (2) y máxima de cuatro (4) hectáreas.
2. **Area de ocupación:** Hasta el treinta por ciento (30%) del área total. En ella se proyectarán las construcciones para las bóvedas y los servicios complementarios. El área libre restante se destinará a zona verde ornamental, circulaciones abiertas, parqueaderos y retiros.
3. **Aislamientos:** De diez (10) metros de ancho como mínimo, en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. No se admitirán galerías de bóvedas con frente a la zona de aislamientos. En linderos con zonas residenciales, dicho aislamiento será de veinte (20) metros como mínimo, requisito que regirá también en el caso de que una urbanización residencial se proyecte para ser construida en terrenos colindantes con cementerios ya existentes.
4. **Cerramiento:** Será transparente, con altura mínima de tres (3) metros y zócalo en muro de sobrecimiento.
5. Los muros posteriores y laterales de las construcciones para bóvedas, recibirán tratamiento con acabados de fachada.
6. **Circulaciones:** Las construcciones para bóvedas tendrán en su frente circulación de tres (3) metros de ancho, y serán cubiertas en pórtico o en voladizo y abiertas hacia las áreas libres.
7. **Alturas:** Las construcciones para bóvedas tendrán una altura máxima de cinco (5) metros.
8. En el caso de proyectarse diferentes niveles, la relación entre ellos deberá resolverse con rampas de pendiente máxima del diez por ciento (10%), construidas en piso duro y antideslizante.
9. **Patios:** Tendrán una dimensión mínima de diez (10) metros, por cada lado.
10. **Especificaciones de las bóvedas:** Los muros y separaciones verticales serán de ladrillo macizo; el muro posterior tendrá un espesor mínimo de 0.20 metros, y en el caso de ser el que delimita la fachada que da sobre la zona de aislamiento será doble y con separación mínima entre ellos, de cinco (5) centímetros. Los pisos y cubiertas serán en concreto e impermeabilizados; el piso de la bóveda tendrá una inclinación hacia el fondo de por lo menos el tres por ciento (3%) y estarán provisto de un zócalo de diez (10) centímetros de altura.
11. El piso correspondiente al primer nivel de bóveda y a la cubierta de la fila más alta tendrá una separación mínima de 0.20 metros, en relación con el piso de la circulación y la cubierta, respectivamente.

Artículo 186°. Los cementerios deberán asignar un espacio para la recolección y tratamiento de los residuos que se producen al interior del establecimiento; dichos espacios deberán cumplir con la reglamentación contemplada en el Decreto Nacional del Ministerio de Salud No. 2104 del 26 de julio de 1983 en cuanto a residuos sólidos.

Artículo 187°. Cuando en los cementerios se proyecten remodelaciones, adiciones o reformas, éstas deberán ceñirse a las condiciones estipuladas en los artículos anteriores.

Artículo 188°. EDUCATIVO. Todo establecimiento educativo se considera uso restringido en áreas residenciales y deberá cumplir con las normas mínimas de seguridad e higiene del presente Acuerdo.

Artículo 189°. Todo proyecto destinado al uso educativo no podrá estar ubicado a menos de cien metros (100 m) de: Vías arterias, hospitales, cuarteles, cementerios, establecimientos de esparcimiento público con venta de licor, bares, cabarets, casas de lenocinio o vicios; y quinientos metros (500 m) de vías, fábricas que produzcan emanaciones perjudiciales, molestias o ruidos, depósitos de explosivos o materiales inflamables, o centros carcelarios. Las instalaciones relacionadas en este artículo deberán respetar estas distancias, cuando el uso educativo esté establecido.

1. Retiro de aislamiento. Cuando la construcción es 3 pisos su aislamiento será mínimo de tres metros (3 m) a predios vecinos. Y para 5 pisos su aislamiento será mínimo de seis metros (6 m) a predios vecinos.
2. Cerramiento se ajustará a las normas establecidas en el presente Decreto.
3. El establecimiento que preste el servicio de transporte en autobús particular deberá contemplar adicionalmente a las celdas de parqueo para visitantes, una zona de parqueo para los autobuses al interior del área útil del lote.
4. Para enseñanza primaria el desarrollo máximo en altura será de tres (3) pisos y la distancia a la escalera desde cualquier punto será de cincuenta (50 m) metros como máximo y para enseñanza secundaria serán de cincuenta y cinco (55) metros como máximo.

Artículo 190°. Para la adecuación de las aulas se tendrán en cuenta aspectos tales como: iluminación, ventilación, orientación, área, altura; y cumplirán con los siguientes requisitos:

1. La iluminación del aula será directa y corresponderá para cada aula en proporción de una tercera parte (1/3) del área de la misma.
2. La ventilación deberá ser natural y transversal.
3. Orientación este – oeste.
4. El área dependerá del número de alumnos, pero no excederá una longitud de nueve metros con sesenta centímetros (9.60 m)
5. La altura mínima será de tres metros (3 m)

Artículo 191°. En guarderías las aulas tendrán una ocupación máxima de dieciséis (16) a veinte (20) niños; con una superficie por niño de un metro con cincuenta centímetros cuadrados (1.50 M²) Para

educación primaria o secundaria la ocupación máxima será de cuarenta y ocho (48) con un promedio de área por alumno de un metro con veinte centímetros cuadrados (1.20 M²)

1. Ancho libre en corredores mínimo será de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) y una altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2.20 m)
2. Áreas libres para recreación, estarán en proporción de dos metros cuadrados (2 M²) mínimo por alumno.
3. El cálculo de los servicios sanitarios requeridos, se hará según la tipología del establecimiento educativo buscando que sean suficientes.

SUBCAPITULO 2. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE LA ZONA INSTITUCIONAL DE CONSOLIDACIÓN.

Artículo 192°. Permanencia: los inmuebles con uso Institucional existentes, los denominados como institucionales por normas anteriores, los que se destinen en el futuro a este uso o los destinados por este Acuerdo deben mantener el uso.

1. **Alturas:** Las estipuladas en el plano N°. 40 de 40 De Zonas Homogéneas, Escala 1:5000.
2. Los usos institucionales de escala zonal se permiten en las zonas institucionales, zonas de comercio, y en los ejes delimitados para comercio y servicios de las zonas residenciales.
3. Las áreas Institucionales tienen como usos complementarios el comercio zonal y local y a los Industriales en éstas escalas.

Artículo 193°. Delimitación de la Zona Urbana Industrial de Consolidación (ZIC). Esta conformada por el área indicada en el plano N° 38 de 40 de Tratamientos de Uso, escala 1:5000, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 194°. Usos de la Zona Urbana Industrial De Consolidación. (ZIC). Los usos del suelo para la Zona Urbana industrial de Consolidación son los siguientes.

3. **Usos Principales:** Los concernientes a los usos industriales y los inherentes a los mismos.
4. **Usos Condicionados:** Todos los demás.

Artículo 195°. Normas Generales de la Zona Urbana Industrial De Consolidación. (ZIC) Para el manejo de la Zona urbana industrial de Consolidación se establecen las siguientes disposiciones:

1. La industria existente en esta zona tendrá un plazo no mayor a tres años para ajustar su sistema de producción y distribución mediante la aplicación de tecnologías limpias y cumplirá con los requisitos ambientales establecidos en la ley.
2. Las nuevas industrias deberán desarrollarse como Unidades de Actuación Urbanística bajo el concepto de Parques industriales y su área mínima de desarrollo se determinará en el plan parcial.

3. El tamaño mínimo de los predios será de 1300m², con frente mínimo de 40.00 ML
4. El índice de ocupación para edificaciones será máximo del 37.5%.
5. El aislamiento de las edificaciones respecto de los paramentos de los predios será de mínimo de 10 ML, en la parte anterior, posterior y lateral de 5.00 ML
6. El cerramiento anterior de los predios deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%; el cerramiento lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 ML
7. Los estacionamientos se solucionaran al interior del predio y se deberá prever un estacionamiento por cada 50 m² de área construida. Las áreas de cargue y descargue deben ser resueltas internamente.
8. Antejardín. La franja de antejardín corresponde a la misma de aislamiento anterior y no será objeto de estacionamientos.
9. Voladizos. La magnitud del voladizo estará de acuerdo con la necesidad de diseño espacial y en ningún caso podrá cubrir más de 2.50 ML. Sobre áreas de aislamiento.
10. Acometida de Servicios Públicos. Cada unidad del parque industrial tendrá su propia acometida de servicios públicos.

Artículo 196°. Delimitación de la Zona Urbana Comercial de Consolidación (ZCC). Esta conformada por el área indicada en el plano N° 38 de 40 de Tratamientos de Uso, escala 1:5000, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 197°. Usos de la Zona Urbana Comercial de Consolidación (ZCC). Los Usos del suelo son los siguientes:

1. **Usos Principales:** Servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios, servicios de logística, servicios alimentarios, servicios turísticos, servicios profesionales técnicos especializados, servicios técnicos especializados, Clubes sociales, venta de bienes y servicios complementarios.
2. **Usos Compatibles:** Vivienda con servicios y comercio, edificios de estacionamientos, Centros de salud, centros de educación, Servicios funerarios, Culto.
3. **Uso Condicionados:** Vivienda neta, Servicios automotrices Estaciones de servicio, bares, Servicios de Bienestar Social, Seguridad Ciudadana, servicios de diversión y esparcimiento.
4. **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 198°. Normas complementarias de la Zona Urbana Comercial de Consolidación. (ZCC).

1. **Tamaño de Predios:** Para todos los usos; el predio mínimo será de 90.00 M² y frentes mínimo de 6.00 ML; los predios existentes con área y frentes mínimos inferiores a los señalados solo podrán ser destinados a actividad Comercial.

2. **Índice de ocupación.** Será máximo del 70% del área del predio. Los predios desarrollados urbanísticamente como resultado de licencia de construcción, conservarán la ocupación allí establecida.
3. **Patio mínimo.** Para edificaciones hasta 3 pisos será mínimo de 18 M² con lado menor de 3.00 ML, para edificaciones de 4 pisos será mínimo de 16.00M². con lado menor de 4.00 ML.
4. **Aislamiento posterior:** para edificaciones hasta de 3 pisos, el aislamiento mínimo será de 3.00 ML, para edificaciones de 4 pisos de 5.00 ML. Y se solucionará contra el lindero posterior en todo el ancho del predio a partir del primer piso. En lotes esquineros se admite construcción en proporción equivalente a la mitad del área de aislamiento localizada sobre frente a vía pública o cesión tipo A condicionada al patio mínimo establecido.
5. **Aislamiento lateral:** cuando se prevea para edificaciones de uno a tres pisos será mínimo de tres metros lineales y para edificaciones de cuatro pisos será mínimo de siete metros lineales cuando tiene servidumbre visual y cinco metros lineales entre culatas.
6. **El antejardín:** no podrá ser utilizado con una actividad distinta a la original, no se podrá cubrir ni parcial ni totalmente. Cuando se proponga cerramiento se deberá garantizar el 80% de transparencia y altura máxima de 1.60 ML. El ancho mínimo del antejardín será de 3.50 ML.
7. **Voladizos.** Tendrá una magnitud de 0.60 ML sobre espacios y bienes de uso público con distancia mínima entre paramentos enfrentados de 7.50 ML, en distancias superiores a la anterior podrá tener una magnitud de 0.80 ML, en todo caso deberán empatar con los existentes.
8. Cuando se desarrollan construcciones continuas estas deberán tener soluciones de empate en altura paramentos y voladizos garantizando la armonía de las edificaciones.
9. Los sótanos y semisótanos solo se permiten en lados de manzana no desarrollados urbanísticamente. Solo se permitirán parqueaderos y espacios para maquinas, equipos y depósitos. La rampa de acceso deberá tener su iniciación dentro del lote, su pendiente máxima será del 20%.
10. La construcción de estas soluciones deberá tener el concepto de la Empresa de Servicios Públicos ESP, por su nivel de piso respecto a las redes de alcantarillado público. La altura será mínimo de 2.50 ML. de entrepiso.
11. Las nuevas edificaciones deberán prever estacionamientos al interior del lote a nivel del terreno, en sótano o semisótano y tener fácil acceso. Su dimensión mínima será de 2.50 ML por 5.50 ML.
12. El número de parqueaderos será: Mínimo uno (1) por cada 80.00 M² de área comercial.
13. Acometidas de servicios públicos domiciliarios. Toda edificación que posea más de una unidad de vivienda o comercio Independientes, deberán tener cada una su propia acometida y control independientes en agua, energía, teléfono y gas natural.
14. Las edificaciones que den solución a terrazas, deberán prever adecuada impermeabilización de la placa, no se admite cubierta en dichos espacios.
15. Para independizar las acometidas por unidad de copropiedad y/o unidad de propiedad horizontal se

tendrá un plazo máximo de 18 meses.

16. Todo nuevo desarrollo urbanístico deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos, y garantizar la construcción de alcantarillados separados de aguas lluvias y negras.
17. Las edificaciones que den solución a terrazas, deberán prever adecuada impermeabilización de placa. No se admite cubierta en dichos espacios.
18. Solamente se admite el desarrollo de vivienda diferente a vivienda de interés social.

Artículo 199°. Alturas de la Zona Comercial De Consolidación(ZCC). La altura máxima permitida para los inmuebles y predios ubicados en el área urbana de Consolidación, se reglamenta para cada sector, en el Plano N° 40 de 40 De Zonas Homogéneas, Escala 1:5000, el cual hace parte integral del presente Acuerdo; en caso de colindar con un inmueble de Conservación Integral la altura máxima permitida no puede ser superior a la altura de la construcción de conservación colindante.

SUBCAPÍTULO 3. NORMAS ESPECIFICAS DE LA ZONA COMERCIAL DE CONSOLIDACIÓN (ZCC).

Artículo 200°. HOTELEROS. Estos establecimientos en cualquier lugar en que se ubiquen se consideran uso restringido. Los establecimientos públicos orientados a prestar el servicio de alojamiento se acogerán para su denominación al Acuerdo de la Corporación Nacional de Turismo con las siguientes clasificación:

1. **Hoteles.** Se clasifican como hotel los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por habitaciones y áreas de servicio común, día a día; que ofrecen alimentación, servicios básicos y complementarios o accesorios según su categoría y modalidad.
2. **Aparta - hoteles.** Se clasifican como aparta - hotel los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos y áreas de servicio común, día a día o por temporadas, ofrecen alimentación, servicios básicos y complementarios o accesorios, según su categoría y modalidad.
3. **Hosterías.** Se clasifican como hosterías los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan alojamiento en unidades constituidas por habitaciones y áreas de servicio común, día a día, ofrecen o no, alimentación y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su categoría y modalidad.
4. **Alojamiento turístico.** Se clasifican como alojamiento turístico los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos y áreas de servicio común, día a día o por temporadas, ofrecen o no, alimentación y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su modalidad.

Parágrafo 1. Se clasifican también como hotel, apartahotel, hostel o alojamiento turístico, aquellos establecimientos que respondiendo a otras denominaciones tales como hostería, motel, residencia, refugio, albergue, pensión, apartamento turístico, etc., se ajustan a los requisitos mínimos que se

establezcan en los reglamentos para cada clase. En este caso el interesado deberá anteponerle al nombre adoptado por él, el que le corresponda según la clasificación anterior.

Parágrafo 2. Los establecimientos hoteleros o de hospedaje que no reúnen las condiciones para ser clasificados según los reglamentos al respecto, no podrán usar en ningún caso las denominaciones de hotel, apartahotel, hostel o alojamiento turístico.

Artículo 201°. La categoría de los establecimientos hoteleros o de hospedaje cualquiera que fuera su clase y modalidad, se indicará por medio del símbolo de la estrella. De las distintas categorías. La categoría supone la previa o simultánea clasificación del establecimiento, según la calidad de la construcción, de sus servicios, instalaciones, dotación, equipos, capacitación y prestación de su personal y atención que preste al huésped. Los establecimientos hoteleros en las clases de hotel, apartahotel y hostel, tendrán una de las siguientes categorías:

1. Hotel de una (1) a cinco (5) estrellas.
2. Apartahotel de una (1) a cinco (5) estrellas.
3. Hostería de una (1) a cinco (5) estrellas.

Artículo 202°. Los establecimientos hoteleros no podrán ubicarse en zonas residenciales de vivienda neta, ni en zonas industriales. Se consideran como casos especiales y se aprobarán por la Secretaría de Planeación aquellos proyectos que, estando localizados en estas zonas residenciales, obtengan la categoría de cuatro (4) estrellas o más por la Corporación Nacional de Turismo.

Artículo 203°. Cualquier establecimiento público dedicado a prestar el servicio de alojamiento tendrá, un área mínima de ciento sesenta metros cuadrados (160 M²) Los establecimientos que estén funcionando actualmente y que no cumplan con estas condiciones mínimas tendrán un plazo de Tres (3) años para realizar las adecuaciones correspondientes.

Artículo 204. TEATROS Y SALAS DE CINE. Los teatros y salas de cine podrán localizarse en los sectores comercial, recreativo, y como servicio complementario en los centros educativos, parroquiales y en las zonas de actividad comercial en las que se admite el uso de acuerdo a lo establecido en esta Normativa. La construcción, adición o reforma de teatros y salas de cine se regirán por las normas generales de urbanismo y construcción contempladas en el presente Decreto y por las específicas siguientes:

1. **Area mínima del lote:** Cuatrocientos M² (400 M²)
2. **Frente mínimo:** Doce (12m) metros.
3. **Capacidad:** Un metro cuadrado (1m²) para cada persona, incluyendo las áreas de circulación interior.
4. **Pisos:** Serán de material impermeable de fácil limpieza.
5. **Entradas y salidas:** Deberán acondicionarse en forma tal que permitan una fácil y rápida evacuación. Habrá dos salidas, cada una de uno con cincuenta metros de ancho mínimo; (1.50) cuando la capacidad de la sala exceda de trescientas (300) personas, por cada cincuenta (50) personas adicionales o fracción se incrementará el ancho de la salida en diez (10) centímetros. Las puertas de salida deberán abrirse sobre un descanso o plataforma cuyo fondo será de dos metros (2m) como mínimo, entre la última escala y la puerta de salida.

6. **Pasillos y vestíbulo** tendrán un (1m²) por cada cuatro (4) espectadores, con un mínimo de cincuenta metros cuadrados. (50,00 m²)
7. **Puertas de emergencia:** Deberá disponer de una, como mínimo debiendo aumentar su número de acuerdo con la capacidad del local, a juicio de la Oficina de Planeación Municipal.
8. **Casillas de proyección:** Serán dispuestas en materiales de acabado incombustible y provistas de ventilación natural o por chimenea.
9. **Equipos de aire:** Contarán con un equipo de aire acondicionado.

Parágrafo Deberán acogerse a las demás normas de construcción contempladas en esta Normativa que no hayan sido tratadas en esta sección y a las disposiciones vigentes relacionadas con teatros y salas de cine.

Artículo 205°. CLUBES SOCIALES. Estos establecimientos deberán cumplir con las normas urbanísticas y de construcción aplicables al lugar donde se ubiquen; su localización será en áreas comerciales y se restringirá en la zona residencial, previo concepto de la oficina de planeación, y su construcción deberá prever aislamiento acústico, para no perturbar a los residentes del sector. El horario será el establecido en el Decreto respectivo de funcionamiento de discotecas y en el Código de Policía.

Artículo 206°. ESTABLECIMIENTOS DE ABASTECIMIENTO. Estos establecimientos en cualquier lugar que se ubiquen se consideran uso restringido y se someterán a las normas urbanísticas y de construcción aplicables al lugar donde se ubiquen. La clasificación, funcionamiento y demás aspectos, serán los previstos en los Códigos de Policía, salvo las disposiciones específicas que se consignan más adelante. Los establecimientos a que se refiere este capítulo se clasifican en:

1. Sin venta y sin consumo de licor, como: Cafeterías, salones de juego, panaderías, ventas de helados, restaurantes de comida rápida, reposterías y similares.
2. Con venta y sin consumo de licor, como: Graneros, supermercados, salsamentarías, distribuidores de licores o estanquillos, cigarrerías y similares.
3. Con venta y consumo de licor, como restaurantes, heladerías, pizzerías, discotecas, estaderos, cafés, bares, y similares.

Artículo 207°. Los establecimientos con venta y consumo de licor, sólo podrán localizarse en zonas de comercio y se saturarán en número de cuatro (4) de cualquiera de estos establecimientos por costado de cuadra. Para efectos de la aplicación de la saturación se toman 80 metros como dimensión base de una cuadra, en dimensiones mayores o menores se tomará proporcionalmente. Se regirán por las siguientes normas:

1. En los corredores de comercio básico y en los agregados o conglomerados comerciales ubicados en zonas residenciales, no se admitirá la ubicación de establecimientos con venta y consumo de licor.

2. Los establecimientos con venta y consumo de licor no podrán estar ubicados a menos de cien metros (100 m) de iglesias o edificios destinados al culto religioso, centros educativos, asistenciales, hospitales o clínicas y factorías industriales.
3. En centros comerciales, no se aplicará el concepto de saturación a los locales ubicados al interior del mismo, tampoco en las carreteras.
4. Los salones de juegos electrónicos, billares, bingos, Juegos de apuesta permitida, etc., no podrán estar ubicados a menos de doscientos metros (200 m) de establecimientos educativos.

Parágrafo. El alcalde podrá determinar áreas con otros niveles de saturación diferentes a los establecidos anteriormente previo estudio de la Secretaría de Planeación.

Artículo 208°. Las áreas mínimas de los establecimientos abiertos al público serán las siguientes:

1. Locales que venden víveres y licores, que no se consumen o procesan en el sitio, tales como graneros, salsamentarías, ventas de helados y los locales para ventas de jugos o refrescos nueve metros cuadrados. (9 m²)
2. Locales que expenden alimentos o licores para consumo en el sitio pero sin preparación en los mismos treinta y cinco metros cuadrados (35 M²) Si se preparan alimentos en el local cuarenta y cinco metros cuadrados. (45 m²)
3. Locales con venta y consumo de licor que incorporan áreas para presentación de orquestas o para baile, como discotecas, cien metros cuadrados. (100m²)

Parágrafo: Para los diferentes establecimientos públicos, la Secretaría de Planeación Municipal podrá determinar áreas mínimas específicas enmarcadas en los mínimos anteriores. Los restaurantes, cafeterías, y reposterías ubicadas en conglomerados comerciales, agrupados en núcleos, que dispongan de zonas comunes de mesas y servicios sanitarios, se podrán autorizar en locales con áreas menores a las establecidas anteriormente.

Artículo 209°. Los establecimientos que contemplen área para venta y consumo de alimentos y bebidas, deberán tener servicios sanitarios a razón de un inodoro y un lavamanos por cada veinticinco metros cuadrados (25 m²) de área construida, con un mínimo de dos, uno para hombres y uno para mujeres.

Artículo 210°. GIMNASIOS. Los establecimientos destinados a prestación del servicio de gimnasios como servicio único sólo podrán ubicarse en las áreas comerciales. Se mantendrá un nivel de saturación en proporción de trescientos metros (300 m) de área de influencia para cada uno de los nuevos establecimientos destinados a este uso.

Parágrafo: Los gimnasios que se encuentren ubicados en áreas comerciales y estén debidamente aprobados, no se sujetarán a la norma de saturación. Así mismo para los gimnasios en otras áreas no comerciales se respetarán las condiciones de la aprobación inicial, pero no se les podrá aprobar nuevas adiciones de área.

Artículo 211°. Las dimensiones mínimas con que deberá contar el establecimiento para albergar los espacio que prestarán los servicios elementales será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²)

Artículo 212°. Aparte de las áreas que se destinarán a la actividad principal, el gimnasio deberá contar con los espacios adecuados para vestuarios, duchas y servicios sanitarios estipulados, en un cuarenta por ciento (40%) del área total construida.

	VESTIER	DUCHA	SANITARIO	LAVAMANOS	ORINALES
HOMBRES	1	3	1	1	2
MUJERES	1	3	2	2	-

Artículo 213°. Las áreas que se destinen a la práctica de ejercicios contarán con una superficie mínima por persona de cuatro metros cuadrados (4m²) Las salas acondicionadas a los ejercicios con aparatos, deberán tener una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m).

Artículo 214°. TERMINAL DE PASO. Este tipo de terminal deberá ser dispuesto, aprobado y localizado por Planeación Municipal.

Parágrafo: Los costos ocasionados por la adquisición del predio, los diseños, y la construcción del terminal serán asumidos por las empresas transportadoras; También podrá ser de economía mixta si la administración así lo determina.

Artículo 215°. Estarán ubicados en lotes con acceso y salida debidamente controlados, y cumplirán los siguientes requisitos:

1. Deberán tener un área útil mínima de seiscientos metros cuadrados (600 m²).
2. Las puertas de acceso serán mínimo de seis metros treinta. (6.30 m)
3. Los pisos deberán ser como mínimo en material de afirmado con una buena red de drenajes y pendientes mínimas del dos por ciento. (2%)
4. Dispondrán de caseta de control y vigilancia, servicios sanitarios independientes a los de la administración y área para los servicios de cafetería. El área destinada a estos amoblamientos no deberá ser menor del cinco por ciento (5%) del área útil del lote.
5. Deberán poseer muros de cerramiento con altura mínima de tres metros (3 m) y no ser transparentes hasta una altura mínima de dos metros (2 m) cuando los muros sean colindantes con otro tipo de construcciones deberán disponerse tope llantas a una distancia que evite la colisión de los vehículos contra estos.
6. Las terminales deberán disponer de áreas para el lavado, brillo y mantenimiento de los vehículos, cumpliendo con la construcción de trampa de grasas y de arenas para reposición de aguas residuales de acuerdo con especificaciones.
7. Deberán colocarse extintores de polvo químico seco de diez (10) libras, en número de uno por cada cinco (5) celdas de parqueo.

Artículo 216°. Las empresas de Transporte Intermunicipal tendrán un plazo de 6 años contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para hacer las adecuaciones necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en este capítulo.

Parágrafo: Al terminar el plazo máximo establecido, queda prohibida la ocupación del espacio público (andenes, vías, bahías) para el parqueo de vehículos de servicio público.

Artículo 217°. La secretaría de Planeación Municipal, se encargará de vigilar por el cumplimiento de las normas establecidas y de sancionar a los infractores de las mismas.

Artículo 218°. ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLES
Todo lo relativo al almacenamiento, manejo, transporte y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo para estaciones de servicio destinados al expendio y distribución particular o público, se regirá por el Decreto Nacional N°. 1521 del 4 de agosto de 1.998. En lo relacionado al almacenamiento, manejo, comercialización mayorista y distribución de gas licuado de petróleo se regirá por lo estipulado en la Resolución 80505 del 17 de 1.997 del Ministerio de Minas y Energía.

Artículo 219°. SERVICIO DE MANTENIMIENTO AL VEHÍCULO. Clasificación:

1. **Servitecas:** Son los establecimientos dedicados al mantenimiento de los vehículos automotores que prestan uno o varios de los siguientes servicios: Alineación de dirección y luces, rectificación de rines, sincronización electrónica, venta, reencauche, balanceo y montaje de llantas, revisión de frenos y amortiguadores, impermeabilización, venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos menores en general.
2. **Taller:** Son los establecimientos dedicados a reparaciones de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como pueden ser los servicios de latonería, pintura, chequeo del sistema eléctrico y en general todo lo que implique mano de obra y cambio de accesorios para el mantenimiento de vehículos y motocicletas.
3. **Centros de lubricación:** Son los establecimientos dedicados al expendio y aplicación de aditivos y lubricantes que los vehículos y motocicletas requieran para su correcto funcionamiento.
4. **Lavadero de vehículos:** Son los establecimientos dedicados exclusivamente al lavado manual o automático de vehículos en general y que adicionalmente pueden prestar servicios de vaporizado, petrolizado, impermeabilidad, desmanchado y brillo de estos.

Artículo 220°. Los equipamientos de servicio a vehículos no se podrán ubicar en sectores residenciales, Podrán permitirse en zonas industriales y comerciales con el carácter de uso restringido y solo para vehículos hasta de 3 toneladas siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

1. El área mínima del local será de ciento cincuenta metros cuadrados. (150m²)
2. El local estará adecuado para el correcto funcionamiento del uso y tendrán al menos una parte del área que comprenda servicios sanitarios y oficinas.
3. El local tendrá la fachada debidamente acabada.
4. Las labores se realizarán al interior del local.
5. En la cuadra en la cual se solicita la ubicación debe predominar el uso comercial o de servicios.

6. En el área central se prohíbe la ubicación de cualquiera de estos establecimientos. Los que ya existen, deberán adecuar sus instalaciones a las normas del presente Decreto y serán de uso restringido.
7. No se permitirá la ubicación de estos establecimientos a menos de sesenta metros (60 m) de distancia de edificios institucionales, educativos o de salud.

Artículo 221°. Centros de servicio, talleres y lavaderos para vehículos pesados.

1. Para vehículos de máximo tres (3) toneladas, podrán ubicarse en la zona comercial.
2. Para vehículos de más de tres(3) toneladas, solo se permitirá la ubicación en zonas industriales.

Parágrafo. Corresponde a la Secretaría de Planeación dar el concepto de ubicación de este tipo de establecimientos, previa consulta del interesado a esta oficina. Dicho concepto podrá ser revocado cuando esta oficina lo crea pertinente por razón de diferentes usos o destinaciones especiales del suelo.

Artículo 222°. Las áreas mínimas según el tipo de vehículo a atender son:

1. Los establecimientos para vehículos hasta tres (3) toneladas deberán cumplir con las siguientes áreas:
 - a) **Servitecas,** Lote mínimo de trescientos metros cuadrados (300 M²) y frente mínimo de quince metros (15 m)
 - b) **Talleres,** centros de lubricación y lavaderos de vehículos: Área mínima de ciento cincuenta metros cuadrados (150 M²) y frente mínimo de diez metros (10 m) Para motocicletas se exigirá un área mínima de noventa metros cuadrados (90 M²) con un frente mínimo de seis metros. (6 m).
2. Para vehículos cuyo peso sea mayor a tres (3) toneladas, el área mínima será de seiscientos metros cuadrados (600 M²) y el frente mínimo de veinte metros (20 m)
3. Las servitecas, talleres, centros de lubricación y lavaderos deben estar provistos de un área libre para estacionamiento de vehículos en una proporción de cincuenta metros cuadrados (50 M²) para el primer servicio más veinticinco metros cuadrados (25 M²) por cada servicio adicional.

Parágrafo. No se permitirá la ocupación transitoria o permanente del andén y la zona verde pública, con vehículos, equipos o similares. Para todos los casos, el área que debe dedicarse a la circulación y estacionamiento transitorio de vehículos automotores que necesiten los servicios, será como mínimo el 20% del área neta del lote.

Artículo 223°. NORMAS GENERALES DE LA ZONA COMERCIAL DE CONSOLIDACIÓN.

El ancho de accesos y salidas cuando es una sola puerta mínimo	<ul style="list-style-type: none"> • Siete metros (7 m) para servitecas y lavaderos • Cinco metros (5 m) para talleres y centros de lubricación.
Cuando son independientes	<ul style="list-style-type: none"> • Tres metros con cincuenta (3.50 m) en servitecas y lavaderos

	<ul style="list-style-type: none"> • Tres metros (3 m) en talleres y centros de lubricación
Muros medianeros deben ubicar	<ul style="list-style-type: none"> • Tope llantas con altura mínima de veinte centímetros (20 cm), a ochenta centímetros (80 cm) de distancia.
Espacios interiores	<ul style="list-style-type: none"> • Pavimentados • Adecuada red de desagües • Trampas de grasas y arenas • Mínimo un sanitario público adicional a los servicios sanitarios del personal empleado
Restricciones	<ul style="list-style-type: none"> • No se permitirá el funcionamiento anexo de vivienda. • El expendio de lubricantes como gasolina, ACPM, fuel oil. • No podrán tener más de dos (2) pisos de altura el cual se destinara a un uso complementario como oficinas, salas de espera y cafetería.
Normas de seguridad.	<ul style="list-style-type: none"> • Un extintor de polvo químico seco de diez libras por cada cinco (5) vehículos de capacidad • Ventiladores extractores que mantengan el ambiente libre de gases. • los vehículos se colocarán en posición de salida

Artículo 224°. Talleres para bicicletas. establecimientos dedicados al servicio de reparación, mantenimiento y venta de repuestos para bicicletas exclusivamente. Podrán ubicarse en cualquier sector de la ciudad siempre y cuando no ocupen con montajes o similares los antejardines y la zona pública. Deberán tener un área mínima de cuarenta metros cuadrados (40 M²) y un frente mínimo de tres metros. (3 m)

Artículo 225°. Zona de Comercio y Servicios. Suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes y servicios a empresas y personas. El comercio se clasifica en:

1. **Municipal.** Establecimientos de mas de doscientos metros cuadrados(200 M²) de área de ventas. Se permite en el eje vial regional.
2. **Zonal.** Establecimientos que van desde los sesenta (60 M²) hasta los (200 M²) de área de ventas.
3. **Local.** Es el que va desde nueve metros cuadrados (9 M²) hasta sesenta metros cuadrados (60 M²) de área de ventas. Se permite en las zonas comerciales y de servicios complementarios de las zonas residenciales

Artículo 226°. Normas para los usos de Comercio y Servicios.

1. Todo local comercial debe disponer de las instalaciones correspondientes al uso autorizado en la licencia de funcionamiento.
2. Los locales destinados a la venta de servicios (consultorios, restaurantes, oficinas, peluquerías etc.) deben contar con instalaciones sanitarias para el público separadas para hombres y mujeres.

3. Los establecimientos hoteleros deberán disponer de servicio sanitario completo en cada habitación y deberán acogerse a las normas establecidas por la Corporación Nacional de Turismo para la prestación de ese servicio.

CAPITULO 3 DE RENOVACIÓN.

Artículo 227°. Renovación Urbana. Su función es orientar la recuperación, revitalización y / o transformación integral de áreas ya desarrolladas, que presentan avanzados procesos de deterioro físico y social, o bien sectores completamente desarticulados de la dinámica urbana, que presentan posibilidades de nuevo desarrollo.

Artículo 228°. Modalidades y aplicación de la Renovación. Con el fin de regular la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con tratamiento de renovación urbana, se establecen las siguientes modalidades:

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
De Redesarrollo	Sectores donde se requiere un nuevo reordenamiento con la sustitución parcial o total de los sistemas generales y del espacio edificado, generando un nuevo espacio urbano (público y privado) mediante proyectos específicos. Comprende las zonas afectadas por la construcción de un elemento de los sistemas generales, que afecta predios privados
De reactivación	Sectores donde se requiere cambiar el espacio edificado mediante la combinación de proyectos específicos y acciones individuales

Artículo 229°. OBJETIVOS.

Crear nuevos atractivos en el centro del área urbana para atraer visitantes, residentes y población de todas las generaciones.

1. Ampliar andenes y crear un sistema peatonal, así como el rescate y creación de plazas y parques, encaminado al respeto por el peatón.
2. Generar programas para la creación, recuperación y revalorización del espacio público, como una estrategia urbanística, económica, ambiental y cultural.
3. Recuperar edificaciones y espacios públicos significativos.
4. Cualificar el espacio público en el centro de la ciudad a través de intervenciones en áreas en deterioro.
5. Ordenar y fortalecer la actividad comercial.
6. Consolidar la memoria urbana, colectiva e histórica en el espacio público y en los espacios arquitectónicos.

Artículo 230°. Delimitación de la Zona Urbana De Renovación (ZR) Esta conformada por el área indicada en el plano N° 38 de 40 de Tratamientos de Uso, escala 1:5000, el cual hace parte integral del presente Acuerdo. Comprende la Renovación y el Redesarrollo.

Los sectores con tratamiento de Renovación Urbana que este plan establece son:

1. Matadero y sector adyacente. Redesarrollo.
2. Caracolí sector anegadizo.
3. Turumana Sector anegadizo
4. Pueblo Nuevo sector anegadizo.
5. Santofimio sector anegadizo
6. Sector Carrera 5 comprendida entre las calles 5 y 7. Renovación.
7. Sector calle 6 comprendida entre las Carreras 4 y 6. Renovación.

Artículo 231°. Usos para la Zona Urbana De Renovación (ZR). Los Usos del Suelo en la Zona Urbana de Renovación son los siguientes:

- a) **Usos Principales:** Recreación pasiva, servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios, servicios de logística, servicios turísticos, servicios profesionales técnicos especializados, venta de bienes y servicios complementarios.
- b) **Usos Compatibles:** Vivienda, Centros de salud, centros de educación, Servicios funerarios, Culto, Cultura.
- c) **Usos Condicionados:** Servicios de abastecimiento, servicio automotor y venta de combustible, Servicios de Seguridad Ciudadana.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 232°. Normas complementarias de la Zona Urbana De Renovación (ZR). Para esta zona se tendrá en cuenta las siguientes disposiciones:

1. Las edificaciones ubicadas en esta zona deberán realizar mejoramiento de fachadas y según el caso la reconstrucción total de la edificación, para mejorar la calidad de vida y fortalecer el entorno urbano.
2. No se hará uso del espacio público, diferente al establecido, respetando los perfiles viales correspondientes y manteniendo como uso privado el área dentro de los paramentos de cada predio.
3. Se deberán adoptar como condiciones mínimas para las nuevas construcciones de esta zona, las determinadas para la Zona Urbana de Consolidación.

Artículo 233°. Teniendo en cuenta que los talleres de automotores, el parqueo de vehículos de carga y de pasajeros en vía pública, el matadero, y los sectores de los barrios mencionados anteriormente, han perdido funcionalidad y calidad habitacional, generando conflicto con su entorno urbano y alto grado de deterioro en el espacio público. La Secretaría de Planeación, procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso,

Parágrafo 1. Para Talleres cuya actividad, se está desarrollando en el espacio público, (andenes) no puede ser superior a un (1) año; para los vehículos de transporte intermunicipal, será el establecido para la construcción de la terminal: para el matadero no podrá ser mayor a seis (6) años contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, el cual se deberá tener en cuenta en los planes de Desarrollo para garantizar su implementación.

Parágrafo 2. Los comerciantes de la plaza de mercado y los transportadores de carga deberán, organizar, adecuar y minimizar el impacto urbano negativo inherente a su actividad, en un plazo no mayor a un año.

Artículo 234°. Una vez Reubicados los asentamientos que se encuentran en zona de riesgo, en este espacio dejado, se desarrollarán parques de recreación pasiva para el goce y disfrute de toda la comunidad y para el embellecimiento del entorno urbano. Para el desarrollo de estos proyectos se tendrá en cuenta la normativa para parques y plazas del presente Acuerdo.

Artículo 235°. Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento, a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, si es el caso se tolerarán por el plazo establecido en el Artículo anterior; hasta que la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, o por traslado a otro sector que admita la actividad; deberá seguir las siguientes normas:

1. No se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, ampliación de capacidad de energía o reinstalación de servicios públicos, u otros, que tiendan a perpetuar la actividad en la zona.
2. Solo se permitirán reformas, adecuaciones, obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene o control a la contaminación ambiental que hagan tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.
3. Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Acuerdo para una zona determinada, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar usos o actividades iguales o similares en dicha zona a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo.
4. Para todo uso de comercio o servicios establecido o que se pretenda establecer en el Municipio de Venadillo, deberá solicitarse el respectivo concepto de usos del suelo a la Secretaría de Planeación Municipal. En el certificado que se expida, debe constar la actividad específica o uso, la razón social, la dirección, el horario, los niveles de polución sonora permisibles.

Parágrafo. Los talleres podrán continuar con su actividad en el mismo lugar, si cumplen con la normativa específica contemplada en los artículos 136, 137, 138, 139, 140, 141, además de las normas del espacio público y las normas de la zona Comercial de Consolidación del presente Acuerdo.

Artículo 236°. Alturas. De la Zona Urbana De Renovación (ZR). La altura máxima permitida para los inmuebles y predios ubicados en el área urbana de Renovación, se reglamenta para cada sector, en el Plano N° 40 de 40 De Zonas Homogéneas, Escala 1:5000, el cual hace parte integral del presente

Acuerdo: en caso de colindar con un inmueble de Conservación Integral la altura máxima permitida no puede ser superior a la altura de la construcción de conservación colindante.

Artículo 237°. Delimitación de la Zona Urbana De Desarrollo (ZD) Esta conformada por el área indicada en el plano N° 38 de 40 de Tratamientos, escala 1:5000, el cual hace parte integral del presente Acuerdo. Será objeto de Plan Parcial

Artículo 238°. NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA LA ZONA URBANA RESIDENCIAL DE DESARROLLO.

1. Las urbanizaciones deben mantener la continuidad de la Malla vial, en la condición de perfil determinados en el presente acuerdo.
2. En Zona Urbana Residencial de Desarrollo las densidades para vivienda de interés social serán de 80 viviendas por ha neta urbanizables para unifamiliar y de 150 viviendas por hectárea neta urbanizable para bifamiliar y multifamiliar.
3. En Zona Urbana Residencial de Desarrollo las densidades para vivienda no subsidiable serán de 60 viviendas por ha neta urbanizable para unifamiliar y 120 viviendas por ha neta urbanizable para bifamiliar y multifamiliar.
4. En Zona Urbana Residencial de Desarrollo no se permite el desarrollo de urbanizaciones de lotes con servicios para vivienda de interés social.
5. Índice de ocupación. Para todo desarrollo urbanístico. Las edificaciones ocuparán máximo el 70% del predio.
6. Las manzanas deberán tener una altura única para las edificaciones.
7. Altura de muros. Para cerramientos laterales o posteriores tendrán una altura de 2.50 ML. y los muros laterales en terraza con vecinos colindantes serán mínimo de 1.80 de altura.
8. Patio mínimo Para edificaciones hasta 3 pisos será mínimo de 9 M² con lado menor de 3.0 ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos será mínimo de 16 00M² con lado menor de 4.00 ML.
9. Aislamiento posterior: para edificaciones hasta 3 pisos, el aislamiento mínimo será de 3.00ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos será de 5.00 ML. Y se solucionará contra el lindero posterior, en todo el ancho del predio a partir del primer piso. En los predios esquineros se admite construcción en proporción equivalente a la mitad del área de aislamiento, localizado sobre frente o la vía pública a cesión tipo A, condicionada al patio mínimo establecido.
10. Aislamiento lateral cuando se prevea para edificaciones de 1 a 3 pisos será mínimo de 3 ML y para edificaciones de cuatro y cinco pisos será mínimo de 7 ML cuando tiene servidumbre visual y 5 ML entre culatas.
11. Antejardín se construyen como parte del espacio público y deberá ser continuo en todo el perímetro de la manzana en la misma condición de ancho. Los proyectos de urbanización de vivienda unifamiliar y bifamiliar diferentes a vivienda subsidiable deben prever área de antejardín.

12. Voladizos. Tendrá una magnitud de 0.60 ML sobre espacios y bienes de uso público con distancia mínima entre paramentos enfrentados de 7.50 ML; en distancias superiores o la anterior podrá tener una magnitud de 0.80 ML, en todo caso deberán empatar con los existentes.
13. Cuando se desarrollan construcciones continuas estas deberán tener soluciones de empate en altura paramentos y voladizos garantizando la armonía de las edificaciones.
14. La construcción de semisótano deberá tener el concepto de la ESP de Venadillo, por su nivel de piso respecto de las redes de alcantarillado público.
15. Las nuevas edificaciones deberán prever estacionamientos al interior del lote a nivel del terreno o en semisótano y tener fácil acceso. Su dimensión mínima será de 2.20 ML por 4.50 ML.

Artículo 239°. USOS DE LA ZONA URBANA INDUSTRIAL DE DESARROLLO. Los usos del suelo para la zona Urbana Industrial de Desarrollo son los siguientes:

1. **Usos principales:** Parques industriales, Industria de transformación liviana, bodegas y centros empresariales.
2. **Usos compatibles:** Recreación y deporte, parqueaderos, servicios alimentarios servicios empresariales e inmobiliarios, bodegas de reciclaje, oficinas y agencias de atención al cliente, servicios financieros.
3. **Usos condicionados:** Subestaciones de energía, Subestaciones de telecomunicaciones seguridad ciudadana, bienestar social.
4. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 240°. USOS DE LA ZONA URBANA COMERCIAL DE DESARROLLO. Los usos del suelo son los siguientes:

1. **Usos principales:** Servicios financieros Servicios empresariales e inmobiliarios, servicios de logística, servicios alimentarios, Servicios turísticos, Servicios profesionales, Servicios técnicos especializados, venta de bienes y servicios compatibles.
2. **Usos compatibles:** Vivienda, Centros de salud, centro de educación, Servicios funerarios, Culto, Cultura.
3. **Usos condicionados:** Actividad económica restringida, servicios automotores y venta de combustible, bares, Servicios de bienestar Social, seguridad Ciudadana, servicios de diversión y esparcimiento.
4. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 241°. Normas Generales de la Zona Urbana De Desarrollo (ZD)

1. Para ser desarrollado, todo lote o construcción existente de propiedad pública o privada, debe tener frente sobre una vía de la malla vial.
2. Los predios en los que se adelanten procesos de urbanización se deberán prever con destino a la conformación del espacio público, por cesiones obligatorias las siguientes áreas:
 - a) Áreas para la malla vial principal, complementaria y para las franjas de control ambiental de la malla vial principal.

- b) Áreas de cesión pública para parques y equipamientos, como mínimo el 25% del área neta urbanizable.
 - c) Áreas de cesión para la infraestructura de servicios públicos.
3. En los procesos de desarrollo por loteo se definirán las obligaciones de los urbanizadores responsables respecto de la construcción de las redes correspondientes a la malla vial de conformidad con las disposiciones del presente acuerdo y de las normas que lo complementan.
 4. Se exceptúan de la obligación de efectuar cesiones públicas para parques y equipamiento los predios que se urbanicen con usos institucionales de equipamientos colectivos o parques. En ellos esta obligación se cumple con la ejecución de las vías de la malla vial intermedia que determine la oficina de planeación, dotándolas de un manejo especial de andenes y plazoletas arborizadas.

Artículo 242°. Los proyectos bajo el sistema de urbanización, agrupación o proyecto de conjunto, serán objeto de Plan Parcial para desarrollar su normativa y se adelantaran en predios completamente rodeados por espacio público; con por lo menos un frente, sobre vías vehiculares de uso público.

1. **Construcción por etapas:** Se puede proponer la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre y cuando las redes de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y se garantice la continuidad del proceso ante la Personería Municipal por medio de una póliza.
2. **Construcción simultánea:** Se puede proponer construir las obras de urbanismo simultáneamente con la edificación, siempre y cuando no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad urbana.

SUBCAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES

Artículo 243°. **POLÍTICAS GENERALES.** Se determinan como políticas generales las siguientes.

1. Previo al otorgamiento de Licencias de construcción de edificaciones en las nuevas urbanizaciones de lotes con servicios deberán haber ejecutado las obras de urbanismo, de tal manera que este habilite la prestación de servicios públicos domiciliarios y el acceso a los predios por vías vehiculares y peatonales terminadas, las urbanizaciones en proceso de consolidación, mínimo deben haber terminado redes públicas domiciliarias, los sardineles y andenes.
2. Los predios resultantes de urbanización de lotes con servicios son objeto del otorgamiento de licencia de construcción en la medida en que hayan surtido previamente el proceso de desarrollo por urbanización, conforme a reglamentaciones vigentes para la época en que se adelantó el proceso de urbanización o de legalización.
3. Considerar como predios urbanizados los que de conformidad con las normas específicas de los tratamientos de desarrollo y consolidación, haya culminado las obras de urbanismo y se haga entrega de ellas así como de las cesiones obligatorias a satisfacción de las autoridades competentes.
4. Solo es aplicable la tipología del desarrollo por construcción, si cumple con la tipología de desarrollo por urbanización o con licencia de urbanismo anterior, conforme a la reglamentación

vigente en la época de su urbanización y/o legalización.

5. En los casos en que no se haya surtido el proceso de legalización o de licencia de urbanización se aplica la tipología del desarrollo por construcción cumpliendo con los siguientes requisitos:
 - a) Que el predio cuente con cédula catastral y matrícula inmobiliaria individual anterior al 9 de agosto de 1996.
 - b) Que el predio esté incluido dentro de la manzana catastral actualizada
 - c) Que su área no sea superior a 1000 M².
6. En predios cuya área sea inferior a 10000 M² y superior a 1000 M² que se encuentren al interior de áreas urbanas consolidadas y cuenten con infraestructura vial y de servicios construidos, además de los requisitos descritos en el Artículo anterior, deberá surtir el proceso de tipología por construcción contemplando las áreas de cesión respectivas de lo contrario deberá surtir el proceso de desarrollo por urbanización.
7. Los nuevos desarrollos urbanos deberán estar conectados con previamente con la malla vial a través de vías terminadas.

Artículo 244°. MODALIDADES DEL DESARROLLO POR URBANIZACIÓN. Son modalidades para el desarrollo por urbanización las siguientes:

1. **Desarrollo Normal.** Es el proceso por medio del cual se adelanta un programa de urbanización provisto de obras de infraestructura y saneamiento completas, de acuerdo con las normas y especificaciones fijadas para tales efectos por la Secretaria de Planeación Municipal, las empresas Públicas Municipales y en general las empresas de servicios públicos.
2. **Desarrollo Progresivo.** se deben considerar las siguientes características:
 - a) En sectores sin desarrollar: Es el proceso, por medio del cual se adelanta una urbanización residencial desde su época de fundación, partiendo de unas obras de infraestructura y saneamiento básico que se van complementando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física.
 - b) En sectores de desarrollo incompleto: Es el proceso mediante el cual las áreas o asentamientos deben ser sometidos al proceso de mejoramiento por habilitación, legalización o regulación.

Artículo 245°. ZONAS VERDES Y COMUNALES EN ÁREAS DE DESARROLLO. Para la definición, ejecución y dotación de lo correspondiente a zonas verdes se tendrá en cuenta lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial y se establece como políticas generales las siguientes:

1. Todo predio a desarrollar por tipología de desarrollo urbanístico, debe ceder al municipio un porcentaje para zonas verdes y equipamiento comunal público según la densidad y uso permitido.
2. Las cesiones tipo A para el uso residencial en la tipología de desarrollo por urbanización, se determinan de acuerdo a la densidad.
3. Localización.
 - a) Por lo menos el 50% de las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal, deben

- concentrarse en un globo de terreno y el área restante, deberá distribuirse en globos no menores de 500 M².
- b) Las áreas de cesión deberán ubicarse contiguas a vías de uso público.
 - c) Las áreas destinadas a zonas verdes y servicios comunales, no podrán ubicarse en áreas destinadas a vías del plan vial o afectadas por líneas de alta tensión, zonas de aislamiento de ferrocarriles, zonas de aislamiento del gasoducto, zonas de alto riesgo, áreas de protección ambiental, terrenos inundables o terrenos con pendientes mayores a 30°.
 - d) Se acepta como parte de las cesiones tipo A, las franjas de control ambiental que se prevean en los desarrollos urbanísticos, igualmente las Zonas de protección y Manejo Ambiental de las rondas de río determinadas por la autoridad ambiental competente como zonas de protección de las mismas o aquellas que aparezcan resultantes adicionales después del proceso de determinación de las rondas de río.
 - e) Se podrá aceptar la localización de cesiones tipo A en terrenos con pendientes entre el 15% al 40 %, siempre y cuando se garantice antes de la expedición de la licencia de urbanismo y/o desarrollo integral, el estudio técnico correspondiente que garantice la estabilidad y adecuación de esos terrenos para el uso propuesto. El estudio geotécnico y/o geomorfológico deberá estar elaborado por un profesional idóneo.
 - f) En los proyectos que presenten afectaciones por zonas de control ambiental, de reservas ambientales, de rondas de ríos y quebradas y zonas de protección ambiental, se exigirá que las cesiones tipo A se localicen contiguas a estas áreas.
 - g) Por ningún motivo se permitirá acceder directamente a predios privados a través de estas áreas.

Artículo 246°. VIVIENDA CELADOR, Será contemplada como área construida, deberá por lo tanto ser tenida en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes.

1. En el sector rural: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad. No se podrá enajenar. Área máxima 50M².
2. En el sector urbano: Deberá estar incorporada al diseño general a la copropiedad y preferiblemente a la volumetría. No se podrá enajenar, área máxima 50M².

Parágrafo. Toda agrupación o multifamiliar que albergue 6 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 15M².

Artículo 247°. CONDICIONES A LAS QUE SE DEBEN SUJETAR LOS INMUEBLES.

1. Los predios urbanizados podrán ser subdivididos en las formas previstas en la licencia de urbanización aprobadas, siempre que se hayan cumplido a cabalidad las obligaciones del urbanizador.
2. Por ningún motivo se aceptará parcelación o división, si alguna de las partes resultantes de la división no fuera apta para el desarrollo por urbanización o si se tratara de un área no edificable o estuviere prevista en todo o en parte como área o zona de reserva para futuras afectaciones.
3. Se entiende como área del lote mínimo urbanizable en el tratamiento de desarrollo por urbanización, el equivalente a diez mil metros cuadrados, siempre que tenga acceso a una vía.
4. vehicular de uso público de urbanizaciones vecinas desarrolladas legalmente o del Plan Vial municipal y siempre que sea la resultante de un plan parcial que garantice que las cesiones tipo A y vías generales corresponden a una propuesta general con aval de la Secretaria de Planeación

Municipal.

5. Los predios urbanizables no urbanizables que tuvieren dimensiones de cabida inferior a los mencionados anteriormente, no podrán ser subdivididos sino dentro de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, conforme a lo que se autoriza en la licencia que se expida para tal efecto por la autoridad competente.
6. Los predios que requieran desarrollo urbanístico, deberán solicitar la demarcación correspondiente ante la Secretaria de Planeación, quien establecerá el procedimiento requerido para su expedición.

Artículo 248°. SISTEMAS DE SUBDIVISIÓN EN EL DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.

Para la subdivisión de predios en desarrollo por urbanización se establecen las modalidades de manzana, supermanzana y agrupaciones, determinando lo siguiente:

1. Manzanas, supermanzanas.

- a) Todos los lotes deben tener frente directo a vía vehicular pública.
- b) Manzanas: Máximo una hectárea de área útil.
- c) Supermanzana: Máximo cuatro hectáreas de área útil.
- d) Las manzanas y supermanzanas, deben estar delimitadas por vías públicas o áreas de uso público y cumplir con las demás normas y exigencias de la licencia de urbanismo.
- e) Los lotes individuales resultantes deben cumplir con el área mínima establecida en el presente acuerdo.

2. Sistemas de agrupación.

- a) Consiste en proponer la producción de dos o más inmuebles de propiedad privada a partir de lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización, a los cuales con dichos propósitos, se les somete al régimen de propiedad horizontal.
- b) Este sistema puede desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado.
- c) Se determinan como proyectos del sistema de agrupación los condominios y conjuntos cerrados para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Parágrafo 1: Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

1. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
2. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
3. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
4. Sistema de Administración y mantenimiento. Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

Artículo 249°. PROYECTOS INDUSTRIALES. Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso, las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.

3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental aprobado por la entidad ambiental competente, (Cortolima) y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

Parágrafo: Copia del estudio de impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a Cortolima, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

Artículo 250°. ALTURA MÁXIMA. Para todos los tratamientos. Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

1. Un piso a cumbre: 4.00mts
2. Un piso y altillo a cumbre: 4.50mts
3. Dos pisos a cumbre: 6.00mts
4. Dos pisos y altillo a cumbre: 7.00mts
5. Tres pisos a cumbre: 8.00mts
6. Tres pisos y altillo a cumbre: 9.00mts
7. Cuatro pisos a cumbre: 10.50mts

Parágrafo 1: Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

Parágrafo 2: Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbre, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de Planeación.

Artículo 251°. Cuadro de Usos Permitidos. El siguiente es el cuadro de usos permitidos que define los distintos usos que es posible desarrollar en cada una de las zonas de actividad en que se divide el área urbana.

CUADRO DE USOS PERMITIDOS POR ZONA DE ACTIVIDAD.		ZONAS DE ACTIVIDAD			
		RESIDENCIAL	INSTITUCIONAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL
USO GENERAL	USO ESPECIFICO				
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR. BIFAMILIAR. MULTIFAMILIAR.	P	C	C	--
INSTITUCIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	C	P	C	--
	SERVICIOS BÁSICOS	--	P	R	C
	DEPORTIVO RECREATIVO	R	P	C	C
SERVICIOS	ESCALA URBANA	--	C	C	C

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE ACUERDO
VENADILLO – TOLIMA**

FINANCIEROS Y EMPRESARIALES	ESCALA ZONAL		R	C	C	C
SERVICIOS PERSONALES	A. SERVICIOS TURÍSTICOS		R	R	C	--
	B. SERVICIOS ALIMENTARIOS		R	R	C	R
	C. SERVICIOS PROFESIONALES	URBANA	R	C	C	R
		ZONAL	C	C	C	R
D. SERVICIO DE COMUNICACIÓN ENTRETENIMIENTO	URBANA	R	R	C	R	
	ZONAL	C	R	C	--	
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	A. SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS		--	--	R	C
	B. SERVICIO AUTOMOTRIZ Y VENTA DE COMBUSTIBLES		--	--	R	C
	C. SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	URBANA	--	--	R	R
ZONAL		--	R	R	R	
COMERCIO	URBANA		R	R	P	R
	ZONAL		C	C	P	R
	LOCAL PESADO		C	C	P	R
INDUSTRIA			--	--	R	P

P. Uso Principal, **C.** Uso Complementario, **R.** Uso Restringido.

Parágrafo: La licencia para el funcionamiento de los usos restringidos, a que se refiere el cuadro anterior, requiere del estudio específico de cada caso por parte de la Oficina de Planeación Municipal, quien autorizara o no su implantación en la respectiva Zona de Actividad.

Artículo 252º. BANCO INMOBILIARIO. Facúltese al Alcalde de Venadillo para que dentro del término de doce meses contados a partir de la sanción y publicación del presente acuerdo, cree el banco Inmobiliario o de Tierras del Municipio de Venadillo asignando sus funciones al Fondo de vivienda Municipal según las disposiciones definidas en la Ley 9ª de 1989 y la ley 388 de 1997 o la disposición vigente.

En ejercicio de las facultades otorgadas se sujetara a las siguientes disposiciones:

1. El banco Inmobiliario de Venadillo será un Establecimiento Público del Orden Municipal, con Personería Jurídica, autonomía administrativa, patrimonio propio.
2. El banco Inmobiliario tendrá como objeto:
 - a) Adquirir por enajenación voluntaria, expropiación o extinción de dominio de los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en el Artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, en los numerales b, c, d, e, k, II, m, o, que constituirán su objetivo principal.
 - b) La adquisición, enajenación voluntaria, expropiación o extinción de dominio, de los inmuebles necesarios para cumplir con los fines establecidos en el numeral anterior, obrando como partícipe en la realización de programas de renovación urbana o de desarrollo, de mejoramiento

integral en áreas dentro del perímetro urbano.

- c) La adquisición de inmuebles necesarios para cumplir con los fines que se establezcan en sus estatutos.
 - d) El municipio podrá determinar dentro de sus funciones la adquisición de inmuebles, por encargo, de otras entidades municipales, que cumplan funciones análogas dentro del Banco inmobiliario y que complementen las acciones determinadas como estratégicas dentro del EOT, o para la realización de acciones como la integración inmobiliaria.
 - e) La intermediación de cualquier clase, para la adquisición, enajenación u otras transacciones relacionadas con inmuebles.
3. El patrimonio del Banco inmobiliario estará constituido, principalmente por:
- a) Los inmuebles urbanos y en áreas de expansión que adquiera a cualquier título.
 - b) Los bienes vacantes que se encuentren dentro del territorio municipal.
 - c) Las donaciones que reciba.
 - d) El rendimiento de sus propias inversiones.
 - e) Los terrenos ejidales los cuales perderán su carácter al ingresar al patrimonio del Banco inmobiliario.
 - f) Los aportes, apropiaciones, traslados y transferencias que le efectúen otras entidades públicas.
 - g) El producto de la venta de los inmuebles de su propiedad, así como los intereses y rendimientos, provenientes del otorgamiento de plazos para el pago del predio.
 - h) Los honorarios, rentas, comisiones y otros ingresos que perciba como resultado de su gestión.
 - i) Otros ingresos que sean destinados del recaudo de impuestos municipales que puedan ingresar al banco en la creación del mismo.
4. Se establece a favor del banco inmobiliario, el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según el EOT aparezcan ubicados en las zonas destinadas para adelantar programas de vivienda de Interés Social y reubicación de Asentamientos. En virtud de dicho derecho, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar al Banco Inmobiliario.
5. Corresponderá al representante legal del Banco Inmobiliario determinar con el visto bueno de la junta directiva presidida personalmente por el Alcalde, y mediante resolución motivada, los inmuebles precisos respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia.
6. La resolución anterior será inscrita en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles señalados, y no podrá inscribirse ningún título traslativo de dominio posterior sin la constancia de haber cumplido la obligación prevista en el anterior artículo.
7. El precio de compra del inmueble y las condiciones de pago se sujetarán a las disposiciones del capítulo III de Ley 9ª de 1989.
8. El Banco Inmobiliario dispondrá de un plazo de tres (3) meses contados desde la fecha de recepción de la oferta para ejercer su derecho de preferencia, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción.
9. Podrá adelantar proyectos de integración inmobiliaria en zonas, áreas e inmuebles clasificados

como de desarrollo y renovación urbana, con el objeto de reunir y englobar distintos inmuebles para subdividirlos desarrollarlos, construirlos o renovarlos y enajenarlos.

10. En los proyectos de reajuste de tierras y de Integración inmobiliaria el pago del precio de venta, de la indemnización en el evento de la expropiación y de las utilidades o participaciones que reciba el propietario del inmueble, se efectuará preferiblemente con los lotes resultantes de la subdivisión, provistos de la infraestructura urbana básica, o en inmuebles construidos dentro del proyecto respectivo.
11. El pago del precio de compraventa o indemnización por expropiación, así como los costos totales necesarios para la ejecución de los proyectos, podrán ser pagados con bonos o títulos valores emitidos para el efecto, redimibles con el producto de la venta de los lotes o inmuebles resultantes. El valor inicial de los inmuebles lo determinará el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones. El instituto o la entidad correspondiente efectuarán un nuevo avalúo para determinar el número de lotes o de inmuebles construidos necesarios para el pago del predio.

SUBTÍTULO III SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 253°. DEFINICIÓN. Corresponde a todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido en la fecha de adquisición inferior o igual a ciento veinte (120) salarios mínimos legales mensuales, o lo establecido por el Gobierno Nacional. Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental, se podrán localizar en las zonas de expansión urbana.

Artículo 254°. DÉFICIT. El déficit de vivienda nueva de 12,4%, establecido para el año 2000 debe ser mitigado en el corto y mediano plazo, con la participación de la Empresa Privada programas de autoconstrucción y con la Gestión directa de la administración Municipal. El Fondo de Vivienda Municipal, establecerá el déficit cualitativo, de las viviendas objeto de programas de mejoramiento en el corto plazo.

Artículo 255°. ESTRATEGIAS. Se determinan como estrategias para el desarrollo de las soluciones de vivienda subsidiable las siguientes:

1. Proyectos nuevos por parte de urbanizadores privados.
2. Plan de Consolidación y densificación.
3. Programa de Mejoramiento integral.
4. Programas de Vivienda de Interés Social por Autogestión.

Artículo 256°. INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS. Se constituyen como instrumentos para la ejecución de programas de vivienda de interés social los siguientes:

1. La creación del Banco Inmobiliario.
2. Declaratoria de predios para Desarrollo Prioritario en el largo plazo.
3. La canalización de recursos provenientes de las plusvalías y áreas de cesiones de proyectos urbanísticos.
4. Las determinaciones de los planes parciales.

Artículo 257°. LOCALIZACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Se determinan como áreas para la ubicación de vivienda de interés social subsidiable, los predios ubicados en las Zonas Urbanas Residenciales de Consolidación y desarrollo, de acuerdo con lo establecido en la zonificación correspondiente y en las Zonas de Expansión residencial según lo determinado en el presente acuerdo.

Artículo 258°. DESTINACIÓN DE SUELOS. Las políticas que direccionan las acciones frente al manejo del suelo con relación a la vivienda subsidiable son las siguientes:

1. Fijar una meta de soluciones de vivienda subsidiable, dentro de la vigencia del presente acuerdo, temporalizada en el corto, mediano y largo plazo concertado con los oferentes del sector privado en el desarrollo de programas mixtos de vivienda subsidiable, con el objeto de atender a la población que accede a la financiación externa o puede hacer parte del programa de ahorro programado, para que el Fondo de Vivienda del municipio concentre su gestión en la población que quede por fuera.
2. Realizar un censo de población que de acuerdo con el EOT se identifica en áreas de riesgo, con el fin de determinar la población con posibilidades de acceso a crédito o programas del Fondo de vivienda.

Artículo 259°. LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS. La legalización es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento, desarrollo o barrio, dar la aprobación a los planos correspondientes y a expedir la reglamentación respectiva.

Artículo 260°. CRITERIOS PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS. Se adoptan como procedimientos de control para la legalización los siguientes:

1. **De Orden Legal.** De acuerdo al Artículo 58 de la ley 9ª de 1989, no se legaliza con procedimientos y costos a cargo de la administración municipal asentamientos surgidos después de julio de 1988.
2. **De orden ambiental y espacio público.** No se legaliza ningún asentamiento ubicado sobre bienes de uso público, como zonas de manejo y preservación ambiental, rondas de río, zonas de riesgo por inundación o deslizamientos, por afectaciones viales y de servicios públicos, así como bienes fiscales destinados a salud y educación.

Artículo 261°. REASENTAMIENTOS. Para la aplicación de un programa específico de reasentamiento se requiere una de las siguientes condiciones:

1. Que la zona haya sido declarada de alto riesgo no mitigable, por amenazas de deslizamiento o inundación, de acuerdo con los estudios que adelanta la entidad ambiental competente.
2. Que la zona sea requerida para la ejecución de una o más obras públicas previstas en el EOT.
3. Que la zona sea declarada como área de reserva ambiental de acuerdo con las determinantes del EOT.

Artículo 262°. DEFINICIÓN DE PROGRAMA DE REASENTAMIENTO. Un programa de reasentamiento consiste en un conjunto de acciones y actividades coordinadas, necesarias para lograr el

desplazamiento de la población localizada en la zona de intervención, hacia otro u otros sitios de la ciudad con capacidades físicas y económicas para soportarla.

Artículo 263°. MECANISMOS PARA REUBICACIÓN. Todo programa específico de reubicación deberá prever los mecanismos de carácter institucional que garanticen la no-ocupación de las áreas liberadas, por parte de nuevos grupos humanos y de aquellos que en evento de presentarse, permitan desalojo inmediato.

Artículo 264°. PRINCIPIOS PARA REUBICACIÓN. En los procesos de reubicación de población deberán tenerse en cuenta los siguientes principios:

1. **Legalidad:** cada uno de los participantes, tanto del sector privado, público, empresarial y comunitario, deben participar activamente en concordancia con las reglas establecidas para el efecto.
2. **Transparencia:** las decisiones y acciones deben difundirse y validarse, de tal manera que sean conocidas por todos los participantes del proceso.
3. **Equidad:** las entidades que aborden los procesos de reasentamiento humano deben promover las condiciones necesarias para que la población involucrada en el proyecto reciba el trato adecuado y las mismas oportunidades.

Artículo 265°. ORGANIZACIONES DE VIVIENDA. En procura de la solución de Vivienda de interés Social, podrán generarse entidades que asocien a beneficiarios con él cumplimiento de todos los requisitos establecidos por ley para esta actividad. Los proyectos pueden ser propuestos por:

1. Organizaciones populares de vivienda, que han sido constituidas como entidades sin ánimo de lucro cuyo sistema financiero es de economía solidaria y desarrollan programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria, tales como cooperativas, asociaciones, fundaciones y las demás que puedan asimilarse a las anteriores en los términos previstos por la Ley.
2. Empresas o asociaciones que deseen desarrollar programas de vivienda para sus empleados o beneficiarios directos.

Parágrafo 1. En cualquiera de los casos, el organismo proponente del proyecto debe comprometerse a mantener control durante el desarrollo que permita garantizar la adecuada habitabilidad de las soluciones. El Fondo Municipal de Vivienda tendrá a cargo la coordinación de todas las acciones sobre la respuesta a la solución de Vivienda de Interés Social.

Parágrafo 2. No se admitirá el desarrollo progresivo en el ámbito de urbanismo; las soluciones de vivienda deberán ser completas en cuanto a la conformación volumétrica del espacio público y podrán ser de desarrollo progresivo solamente en la parte posterior de los predios. Las organizaciones populares de vivienda podrán iniciar un nuevo proyecto de vivienda, luego de concluir totalmente la urbanización que se encuentre en ejecución; el Fondo de Vivienda Municipal certificará su conclusión en términos de urbanismo, construcción aspectos legales. El representante legal de la Organización que proyecte soluciones urbanísticas de vivienda de interés social deberá constituir Póliza de Garantía que ampare los aportes económicos de los asociados y/o beneficiarios.

TÍTULO VI CESIONES URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO 1. CESIONES TIPO A.

Artículo 266°. TIPOS DE CESIONES OBLIGATORIAS. Las Cesiones obligatorias resultantes en proyectos de urbanización se clasifican en: Cesiones TIPO A y Cesiones TIPO B.

Artículo 267°. Cesiones TIPO A. De todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder una proporción de su área destinada a dotar a la comunidad, de las áreas requeridas como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas públicas complementarias al sistema vial. Mínimo el 50% del total de las cesiones deberá ubicarse en un solo globo de terreno.

1. Las Cesiones TIPO A, se determinan sobre el área neta urbanizable, resultante de descontar afectaciones de áreas de conservación y del sistema vial.
2. Cuando el predio a urbanizar este afectado por las vías del Plan Vial Principal y áreas destinadas a la provisión de servicios públicos, como colectores redes primarias de acueducto, redes de conducción de energía y de petróleo o de sus derivados y en general la extensión de las redes de servicios públicos, el urbanizador está obligado a ceder al municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos sí son iguales o menores al 7% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje el municipio o la entidad responsable entrará a negociar el excedente con el propietario o procederá según lo defina la Ley para estos casos.
3. Las áreas de cesión correspondientes a parques, zonas verdes y sus obras de empedramiento, senderos, alumbrado público, agua y alcantarillado estarán a cargo del urbanizador al igual que, el mantenimiento hasta que sean entregadas al municipio.
4. Las áreas de cesión obligatoria serán otorgadas al municipio mediante escritura pública, previo a la expedición de la licencia respectiva.

Artículo 268°. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A. La determinación de Cesiones se establece de la siguiente forma:

1. Áreas con tratamiento de consolidación, de renovación y de Desarrollo en el suelo urbano.
 - a) Uso residencial. 25 % del área neta Urbanizable.
 - b) Otros usos 20 % del área neta urbanizable.
2. Para áreas recreativas y deportivas se destinará mínimo el 17% del área de Cesión; conforme a lo dispuesto en el presente Acuerdo, deberán localizarse sobre vías del sistema vial primario o secundario; en el caso de que la urbanización no este ubicada en relación con este tipo de vías se deberá garantizar la accesibilidad por parte de la comunidad del área circunvecina.
3. El diez por ciento (10%) se destinará a equipamientos educativos, de salud u otros y se deberá garantizar el acceso público a redes locales, localizándose sobre vías del plan vial primario o secundario.

4. Entre el 17% y el 20 % del área bruta se destinará a vías secundarias, terciarias o locales.
5. Parte de la cesión, hasta un máximo del 7% para zonas recreativas se podrá localizar en predios externos al lote considerado, para poder localizarlas en zonas ya desarrolladas que carecen de áreas verdes y recreativas, para lo cual la Secretaria de planeación Municipal determinará su ubicación.

CAPÍTULO 2. CESIONES TIPO B.

Artículo 269°. CESIONES TIPO B. Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el buen desarrollo de las actividades a las cuales esta destinada una edificación, o para su adecuada integración con el espacio público.

Artículo 270°. PROPORCIÓN DE LAS CESIONES TIPO B.

1. En Desarrollos residenciales entre 10 y 15 m² por cada 80 m² de área neta construida en vivienda.
2. En desarrollos comerciales: entre 10 y 20 M² por cada 120 M² de construcción.
3. En desarrollos institucionales: entre 10 y 15 M² por cada 120 M² de construcción.
4. En desarrollos Industriales: entre 10 y 15 M² por cada 160. M² de construcción.
5. En los usos no residenciales, el equipamiento se calculará Sobre el área neta construida sin incluir puntos fijos, áreas de estacionamiento y las áreas destinadas al equipamiento mismo. El equipamiento se exigirá en todo proyecto con área superior a 1200 M².

Parágrafo. En las edificaciones existentes en las que no se halla cumplido estas exigencias y que vayan a ser sometidas a régimen de propiedad horizontal no se harán exigencias de equipamiento comunal salvo cuando se soliciten licencias de ampliación o adecuación.

Artículo 271°. COMPENSACIONES DE ÁREAS DE CESIÓN .

1. Por ninguna razón se aceptarán compensaciones en dinero, en obras de urbanismo o infraestructura comunal o deportiva, solamente se aceptará la compensación por terrenos con las mismas características y que el canje por terrenos que cumpla con las siguientes condiciones:
 - a) Que el área a compensar tenga el mismo precio del área a ceder de acuerdo a avalúo comercial de terreno urbanizado en el predio objeto de la licencia. Estas zonas serán aceptadas previo visto bueno de la Secretaria de Planeación Municipal.
 - b) Que el área a ceder tenga las mismas condiciones topográficas o similares en un rango no superior al 40% de pendiente.
 - c) El área que se compense deberá estar previamente evaluada por ente reconocido en la lonja de propiedad raíz y dicho avalúo correrá por cuenta de quien efectuó la cesión.
 - d) Estas cesiones deberán quedar plasmadas en plano topográfico de toda la zona en el globo de mayor extensión.

- e) Se debe presentar póliza que garantice el cumplimiento de las áreas a compensar.
 - f) Se permite la compensación en áreas rurales con sujeción a localización y beneficio para el municipio según concepto previo de la secretaria de Planeación municipal.
2. Se aceptará la compensación, cuando la cesión requerida para el desarrollo urbanístico sea inferior o igual a 500 metros cuadrados o cuando por razones de su área total o de su ubicación respecto de otras áreas existentes, no se justifique la cesión en el mismo predio.
 3. La secretaria de Planeación Municipal podrá recomendar la ubicación de las cesiones tipo A en los proyectos urbanísticos, indicándolos en el plano topográfico de aceptación y/o visto bueno.
 4. Cuando de la Secretaria de Planeación Municipal no establezca la ubicación de las cesiones tipo A en el plano topográfico, el interesado en el desarrollo deberá presentar propuesta del sector en donde se garantice su adecuada disposición.
 5. Los aislamientos laterales, posteriores y retrocesos de paramentos no serán objeto de compensación.

TITULO VII NORMAS GENERALES

Artículo 272°. La construcción de edificaciones del sector público o privado, sólo podrán ser ejecutadas por arquitecto, ingeniero civil o técnico constructor. A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, sólo podrá ejercer como maestro de construcción en la jurisdicción municipal quien posea capacitación o título, de técnico constructor expedido por entidad competente.

Artículo 273°. Se prohíbe la construcción de edificaciones prefabricadas en todos los Sectores, Usos del Suelo y Tratamientos de Uso de la zona urbana. En el área rural se permitirá, pero es objeto de licencia de construcción.

Parágrafo. Para efectos del presente artículo la Secretaría de Planeación Municipal, suministrará a quien lo requiera, un diseño de vivienda tipo, para unidad básica.

Artículo 274°. Las nuevas urbanizaciones y la adecuación de vías existentes, deberán prever las superficies que permitan la libre circulación de la población minusválida. Se determinan como condiciones básicas para el manejo de proyectos arquitectónicos las siguientes:

1. Puerta de acceso a edificación mínimo de 1,00 m de ancho por 2,00 ML de altura.
2. Puerta de acceso a habitaciones, mínimo de 0.90 ML de ancho por 2,00 ML de altura.
3. Puerta de acceso a baños de vivienda mínimo de 0.80 ML de ancho por 2.00 ML de altura.
4. Puerta de acceso para vehículos de carga pesada mínimo de 3.50 m de ancho por 4.50 ML de altura.
5. Altura de entrepiso para vivienda mínimo de 2,30 ML.

6. Altura de entrepiso para establecimiento comercial mínimo de 2.70 ML.
7. Altura de piso de acceso a edificación sobre el nivel de andén, mínima de 0,12 ML.
8. Los espacios de alcoba, deben prever iluminación y ventilación natural directa; la circulación perimetral dentro del espacio de habitación será mínimo de 0.80 ML.
9. Las escaleras para vivienda tendrán ancho mínimo útil de 0.90 ML, contra huella de 0.17 ML y huella de 0.25 ML.
10. La pendiente mínima de cubiertas se identificará según tipo de material utilizado.
11. Los balcones cuando se proyecten tendrán un ancho mínimo útil de 1.00 ML.
12. Las instalaciones sanitarias deben dar solución al sistema de reventilación.
13. El sistema de desagües de toda edificación debe separar aguas lluvias y aguas negras.
14. Las cajas de inspección de desagües serán mínimo de 0.50 ML de lado y el ducto de salida aguas lluvias y negras serán mínimo de seis 6 pulgadas.
15. En vivienda bifamiliar pareada, se debe dar solución independiente a la salida de aguas residuales a cada unidad de vivienda.
16. Las edificaciones deben solucionar internamente la evacuación de aguas lluvias, no se permite evacuación directa sobre vías públicas.
17. Las bajantes serán mínimo de tres (3) pulgadas de diámetro y deben ser ubicadas al interior de ductos.
18. Todo proyecto expresado en planos debe contener mínimo lo siguiente: Localización, planta de ejes cimientos y desagües, plantas arquitectónicas, plantas de cubiertas, cortes longitudinales y transversales, fachadas anterior, posterior y lateral, detalles constructivos estructurales, plantas de instalación hidráulica, sanitaria y cuadro de áreas. La Secretaría de Planeación reglamentará la presentación de proyectos.
19. Las edificaciones de tres (3) pisos o más deben realizar y presentar estudios de suelos y cálculo estructural, igualmente las edificaciones destinadas a salud, educación y seguridad, independientemente del número de pisos. Toda edificación debe ser proyectada y construida de acuerdo con el **código de sismo resistencia (NSR 98) Ley 400**.
20. Los proyectos objeto de solicitud de Licencia de construcción o urbanización, deben ser firmados con matrícula profesional por arquitecto o ingeniero civil inscrito en la secretaria de Planeación Municipal.

Artículo 275°. PARCELACIÓN O DIVISIÓN DE PREDIOS. Se entiende por parcelación toda división o subdivisión de lotes de terreno, construidos o no, así como su segregación de otros globos de mayor extensión, de los cuáles resultan dos o más predios en áreas rurales, de expansión urbana, o suburbana y urbanas no urbanizadas. Se establecen como políticas generales las siguientes:

1. La parcelación de los predios de las áreas rurales, urbanas, suburbanas y de expansión urbana, requieren licencia de urbanismo en los términos de ley.
2. Se prohíben todas las parcelaciones que contravengan las normas que se dicten al respecto, así como las que se ejecutan sin licencia autorizada por la autoridad ambiental competente cuando se requiera o con violación de lo dispuesto en ella.
3. La parcelación o subdivisión efectuadas sin Licencia o con violación de la misma, no podrán ser urbanizables, ni edificables, solo hasta que surta el trámite respectivo.

Artículo 276°. PROPIEDAD HORIZONTAL. Las edificaciones de dos ó más unidades de viviendas o comercio, para ser objeto de individualización, deberán acogerse al régimen de propiedad horizontal y/o de copropiedad, de acuerdo con las disposiciones vigentes. La subdivisión de un predio en el cual este contenida una edificación y esta sea intervenida por la subdivisión, requerirá la aplicación de propiedad horizontal y/o copropiedad.

Para optar por el régimen de propiedad horizontal y/o de copropiedad se deberá efectuar la solicitud ante la Secretaría de Planeación, cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. Solicitud
2. Licencia de construcción
3. Planos arquitectónicos firmados por profesional idóneo.
4. Planos de división y linderos firmados por profesional idóneo.
5. Certificado de libertad con máximo tres (3) meses de haber sido expedido.
6. Copia de escritura pública del predio.
7. Copia del recibo de impuesto predial vigente.

La Secretaría de Planeación resolverá la solicitud mediante acto administrativo en un termino máximo de 45 días hábiles.

CAPITULO 1. LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 277°. CONCEPTO. Es el acto por el cual se autoriza la adecuación de terrenos o realización de obra a solicitud de una persona natural o jurídica y su estudio, trámite y expedición es competencia de la Secretaria de Planeación Municipal. Son las siguientes: Licencia de Urbanismo, Licencia de Construcción, Licencia de Demolición de edificaciones.

Parágrafo. Se requiere licencia para adelantar obras de Construcción, Ampliación, Modificación y Demolición de edificaciones, de Urbanización y Parcelación en terrenos Urbanos, de Expansión urbana y Rurales; para el loteo o subdivisión de predios, en toda clase de suelo, así como para la ocupación del Espacio Público con cualquier clase de amoblamiento.

Artículo 278°. LICENCIA DE URBANISMO. Es el acto por medio del cual se autoriza en un predio la creación de espacios abiertos, públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones; son modalidades de la licencia de urbanismo, la parcelación de un predio en suelo urbano, de expansión urbana, rural o suburbana, para el loteo o subdivisión de un predio con dos (2) o más unidades resultantes.

Artículo 279°. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN. Es el documento por el cual se autoriza desarrollar un predio con construcciones cualquiera que ellas sean, dentro de las modalidades de obra nueva, modificación, ampliación o demolición, sujetas a prórrogas y modificaciones, según concepto de la Secretaría de Planeación.

1. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:
 - a) Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.
 - b) Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial - comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con las Normas de sismo resistencia (NSR 98), Ley 400, o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por un Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería.
2. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.
3. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente, en el plazo establecido y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

Parágrafo. Para todos los efectos de la presente normativa se adoptan las disposiciones de las Normas Técnicas de Sismo Resistencia (NSR 98) y Ley 400.

Artículo 280°. SOLICITUD DE LICENCIAS. El estudio, trámite y expedición de licencias se hará únicamente a solicitud de quienes puedan ser titulares de la misma. Para su expedición se suministrará la información sobre las normas urbanísticas, concepto sobre las normas, visto bueno a los planos constructivos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y la gestión ante la Secretaría de Planeación para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura. Son documentos que deben acompañar la solicitud de la licencia los siguientes:

1. Solicitud de licencia.
2. Relación de Vecinos colindantes (Nombre y Dirección)
3. Memorial de responsabilidades.
4. Certificado de libertad no mayor a tres meses.
5. Copia del recibo de impuesto predial actualizado.

6. Certificación de existencia y representación legal si es persona jurídica.
7. Fotocopia de Escritura Pública.
8. Disponibilidad de servicios (expedida por Empresa de Servicios Públicos - ESP.)
9. Tres copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas por el propietario y el proyectista.
10. Dos juegos de memorias de cálculos estructurales y estudios de suelos debidamente firmada si es una edificación de tres pisos o más.
11. Constancia de pago de la Plusvalía, si el inmueble objeto de la solicitud se encuentra afectado por este beneficio.

Parágrafo 1: Cuando se trate de solicitud de licencias de urbanización, además de los documentos determinados en el presente artículo, deben acompañarse de:

- Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmadas por arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- Plano topográfico del predio objeto de urbanización, identificando tamaño de vías y linderos con predios colindantes, plano urbanístico debe referenciar el lindero del predio con cotas.
- La localización debe referenciar paramentos de predios y fachadas colindantes existentes y altura de edificaciones colindantes.
- Certificación de disponibilidad de servicios públicos para el predio objeto de solicitud de licencia, por parte de la ESP.
- Dentro del término de la vigencia de la licencia otorgada y previo a la iniciación de obras, se debe presentar a la Secretaría de Planeación, concepto de aprobación de diseños técnicos de las redes de servicios públicos domiciliarios emitidos por la ESP, y concepto de aprobación de diseños técnicos de vías, por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipal.

Parágrafo 2: Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

Artículo 281°. VIGENCIA Y PRÓRROGA. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, prorrogables una sola vez por un término adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutorio. Cuando en un mismo acto se concede licencia de construcción y urbanismo, esta tendrá una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses, prorrogables por un período adicional de doce (12) meses contados a partir de su ejecutorio.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de obra, que para el caso de urbanismo deben estar ejecutadas en un mínimo del 30% y en el caso de licencia de construcción la mitad de las unidades constructivas autorizadas, haya sido ejecutado mínimo el 50% de la estructura portante.

Artículo 282°. COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA. La solicitud de las licencias será comunicada por la Secretaria de Planeación ante quien la solicite, a los vecinos colindantes del predio de la solicitud para que ellos puedan hacer valer sus derechos, la citación se hará por correo sí no hay otro medio más efectivo. Para su publicación se registrá por la disposición vigente.

Artículo 283°. CONTENIDO DE LA LICENCIA.

1. Características básicas del proyecto, según información suministrada en el formulario de radicación.
2. Nombre del Titular de la Licencia y del Urbanizador o constructor responsable.
3. Indicar que las obras serán ejecutadas garantizando la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
4. Indicar la obligación de mantener en la obra la licencia, los planos aprobados y de exhibirlos cuando sea requerido por la autoridad competente.

Parágrafo: Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

Artículo 284°. IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA. En desarrollo de las normas previstas en el capítulo once (XI) de la Ley 388 de 1997, el titular esta obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de 2m por 1m, en un lugar visible de la vía pública más importante. En caso de obras menores se instalara un aviso de 50 cm por 70 cm. En la valla o aviso se deberá indicar:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia, expresando el nombre de la persona que la expidió.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la Licencia.
5. El nombre o razón social del titular de la licencia.
6. El tipo de obra que se está adelantando, haciendo referencia al uso, área de construcción, altura total de la edificación, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.
7. La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia.

Artículo 285°. RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES. Sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales, civiles y administrativas, las construcciones desarrolladas y finalizadas antes de 1999, que en la época de construcción hubieren solicitado licencia o el instrumento que hiciera sus veces y no la hubieran obtenido, podrán ser reconocidos por el ente encargado, en este caso la Secretaria de planeación, siempre y cuando la construcción cumpla con toda las normas y requisitos exigidos y que estén vigentes en el momento del reconocimiento.

Artículo 286°. TRAMITE PARA EL RECONOCIMIENTO. El tramite y las expensas para el reconocimiento de las construcciones desarrolladas y finalizadas se sujetarán a las normas previstas para el caso de las licencias de construcción con las condiciones que aquí se establecen.

El secretario de planeación deberá realizar una visita ocular personal o delegar una persona idónea a la construcción objeto de la solicitud a fin de constatar la veracidad de la información suministrada y de la norma urbanística.

En el evento de que la construcción objeto del reconocimiento no se ajuste a la norma urbanística, el secretario de Planeación deberá solicitar al Interesado la adecuación de dicha norma dentro de un plazo máximo de (60) sesenta días, si al transcurrir el plazo establecido el secretario constata que no se ha ajustado la construcción a las normas urbanísticas vigentes el reconocimiento será negado.

Artículo 287°. SOLICITUD DEL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES. El interesado en adelantar el tramite del reconocimiento de construcciones al momento de la solicitud, deberá acompañar los mismos documentos a que hace referencia la solicitud de licencia de construcción y adicionalmente los siguientes:

1. Copia de un peritaje que sirva para determinar la estabilidad de la construcción, debidamente firmada o rotulado con un sello por un ingeniero civil matriculado y facultado para ese fin, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos. El peritaje deberá realizarse siguiendo las normas Sismo Resistentes.
2. Tres copias del levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmadas por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
3. Declaración de legalidad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de Juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

Artículo 288°. RESOLUCIÓN DEL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN. Deberá ser motivado, causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos.

Artículo 289°. RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES DE VIVIENDA SUBSIDIABLE.

1. No exceden el rango de los 90 salarios mínimos.
2. El reconocimiento de construcciones de vivienda de interés social se registrará en todos sus aspectos por el procedimiento establecido en el artículo 66 del decreto 1052 de 1998.
3. La Secretaria de Planeación como ente encargado de controlar y vigilar la ejecución de las obras se registrará por la ley 388 de 1997, capítulo XI, artículos 104 y 105 para establecer la sanción correspondiente.

CAPÍTULO 2. SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 290°. SANCIONES URBANÍSTICAS. El control a las infracciones urbanísticas, el procedimiento de la imposición de sanciones, las sanciones urbanísticas, la adecuación a las normas, la restricción del espacio público se regirá por lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el decreto Nacional 1052 de 1998 o las disposiciones vigentes.

Parágrafo: Para efectos del estudio, trámite y expedición de licencias de urbanismo y construcción por parte de la Secretaria de Planeación Municipal, se tendrá en cuenta lo establecido por el Decreto Nacional No. 1052 de 1998 y/o la disposición vigente.

Artículo 291°. IMPOSICIÓN DE SANCIONES. El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, o cuando haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
2. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
3. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso público, o los encierren sin autorización de la autoridad competente, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

Parágrafo: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal. Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

Artículo 292°. ACTOS ADMINISTRATIVOS. Los actos del Alcalde a los cuales se refiere el Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones del Contencioso Administrativo previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo de Estado.

Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

Artículo 293°. RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS. Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Secretario de Planeación Municipal.

Artículo 294°. REGÍMENES URBANÍSTICOS ESPECIALES El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la secretaria de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

Artículo 295°. APLICACIÓN. La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades que establece la Constitución y las Leyes.

Artículo 296°. INSCRIPCIÓN EN PLANEACIÓN MUNICIPAL. Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y / o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y / o urbanizadoras y de los Ingenieros y / o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación. Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y / o certificado de constitución o gerencia.

Parágrafo: Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá permiso para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

Artículo 297°. INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL EOT. Son instancias de gestión:

1. El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
2. El Consejo de Gobierno conformado por los secretarios de despacho, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
3. La oficina o secretaría de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
4. El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

Artículo 298°. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN. Son instancias de participación:

1. El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.
2. Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada Corregimiento.
3. Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

CAPITULO 3 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 299°. IMPLEMENTACIÓN DE PROGRAMAS. La administración, con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

1. Participación comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.
2. Capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
3. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por autogestión.
4. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
5. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).

Artículo 300°. FACULTADES. Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Venadillo.

Artículo 301°. CÓDIGO DE URBANISMO. Facultase al Alcalde para expedir con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Consejo Territorial de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO 4 PLANES PARCIALES

Artículo 302°. DEFINICIÓN. El Plan Parcial es un instrumento especial que permite sujetar el desarrollo de áreas considerables del suelo Municipal a las mismas normas urbanísticas específicas y en la medida de lo posible a una gestión unificada, con el fin de garantizar el mejor aprovechamiento del mismo y la dotación completa de servicios públicos básicos y de los elementos de equipamiento colectivo. Mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas de expansión urbana y se desarrollarán de acuerdo con lo dispuesto por la ley 388 de 1997 o la disposición vigente.

Parágrafo: El proyecto de Plan Parcial puede ser elaborado tanto por el Secretaria de Planeación Municipal a iniciativa propia o de cualquier otra dependencia o entidad descentralizada de la administración Municipal que pudiese estar interesada en ello, según el caso, como por las comunidades o por los particulares interesados de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del Artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 303°. CONTENIDO DE UN PLAN PARCIAL. Para la radicación de un Proyecto de Plan Parcial por particulares o comunidades organizadas ante el Secretaria de Planeación Municipal deberá presentarse como mínimo los siguientes documentos:

El formulario de presentación de Proyecto de Plan Parcial deberá exigir del interesado por lo menos lo siguiente: toda la información requerida para su plena identificación; el tipo del suelo en el cual se encuentre localizado el terreno objeto de la proyectada actuación; el área, expresada en metros cuadrados del terreno, el nombre, identificación y datos de localización del topógrafo responsable del levantamiento de la zona objeto del plan parcial; la relación de inmuebles que integran el área objeto del Plan Parcial con la denominación, el área, el nombre de los propietarios según el folio de matrícula inmobiliaria; el tipo de actuación según se trate de urbanización o de edificación

Artículo 304°. FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL. El proyecto completo del Plan Parcial, elaborado con base en la ley 388 que se fijan en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, se radicará ante el Secretaria de Planeación Municipal, entidad que tendrá a su cargo la responsabilidad de coordinar, a partir de ese momento, todos los trámites de estudio, información pública y consultas del proyecto hasta su aprobación.

Parágrafo: El desarrollo de la Unidad de Actuación urbanística, debe estar sometida a las normas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial y sus desarrollos posteriores consignados en el marco del respectivo Plan Parcial. Esta, estará sujeta a la inscripción en el registro inmobiliario, significando para los inmuebles que la integran, una limitación al derecho de dominio, denominada en el marco de la Ley, Afectación. Lo anterior significa, que el inmueble que integre una Unidad de Actuación urbanística, no podrá ser intervenido o desarrollado de forma aislada, sino en el marco de desarrollo integral del conjunto de inmuebles que la conforman, según lo determinado en el respectivo plan parcial.

Artículo 305°. PLANES PARCIALES DE ORIGEN OFICIAL. Los Proyectos de Planes Parciales que elabore la Secretaria de Planeación Municipal a iniciativa propia o de cualquier otra dependencia o entidad descentralizada de la administración Municipal deberán contener como mínimo los documentos relacionados en el artículo 161 de este acuerdo.

En estos casos dicho formulario de presentación será sustituido por una resolución mediante la cual la Secretaria de Planeación Municipal decida formular el Plan Parcial y ordene iniciar los trámites respectivos de información pública y consultas.

Artículo 306°. ESTUDIO DE VIABILIDAD. Se presumirá la viabilidad de los planes parciales de origen oficial a partir del momento en que quede en firme la resolución a que se hizo referencia anteriormente. Los proyectos de Planes Parciales elaborados por particulares, una vez radicados ante la Secretaria de Planeación Municipal se someterán a los estudios y análisis tendientes a determinar la viabilidad del Plan.

La Secretaria de Planeación Municipal deberá enviar oportunamente a las dependencias Municipales, a todas las entidades descentralizadas con competencia para conocer de cada uno de los temas planteados en el proyecto de plan parcial y a las empresas de servicios públicos comprometidas en la propuesta, la información completa que les permita, a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del Proyecto, emitir sus conceptos individuales escritos dirigidos a la Secretaria de Planeación Municipal sobre la viabilidad de las actuaciones urbanísticas respectivas.

Una vez recibidos todos los conceptos y a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento expresada en el inciso anterior, la Secretaria de Planeación Municipal, con base en los conceptos individuales de las entidades descentralizadas, dependencias Municipales y empresas de servicios públicos adoptara una posición sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial.

Con base en las conclusiones y recomendaciones, la Secretaria de Planeación Municipal expedirá una resolución referida exclusivamente al Proyecto de Plan Parcial en la que se adopte una de las siguientes decisiones:

1. Declararlo viable y ordenar que se continúen los trámites tendientes a la aprobación del mismo.
2. Declararlo no viable, en cuyo caso deberá motivar su determinación, con base en por lo menos una de las causales que para el efecto se establecen en este Acuerdo.
3. Devolverlo a los interesados para que, dentro del término que se establezca en la misma resolución y máximo dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual ese acto administrativo quede en firme, se hagan los ajustes o las modificaciones necesarias para que sea procedente la declaratoria de viabilidad del proyecto de Plan Parcial. Si vencido el término para ajustes o modificaciones los particulares no hubieren radicado los documentos mediante los cuales se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas, se entenderá declarado como no viable el proyecto del Plan Parcial, sin necesidad de expedición un nuevo acto administrativo.
4. La notificación de la resolución de viabilidad del Proyecto de Plan Parcial deberá efectuarse de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 307°. CONDICIONES GENERALES PARA LA DECLARATORIA DE VIABILIDAD. Para que un proyecto de Plan Parcial sea declarado como viable por la Secretaria de Planeación Municipal, se requiere que cumpla por lo menos con las siguientes condiciones:

1. El Proyecto de Plan Parcial debe ajustarse a la forma de presentación, términos y condiciones que se establezcan en el respectivo reglamento y deberá contener por lo menos, toda la información y documentación relacionada en el presente Acuerdo.
2. Tanto la información que se incluya por los interesados al diligenciar los formularios respectivos como la que contengan todos y cada uno de los documentos que conformen su contenido, debe ser completa y ajustarse a la realidad. La inexactitud en la información que se suministre o la falsedad de cualquiera de los documentos podrá dar lugar a la declaratoria de no-viabilidad del proyecto de plan parcial, o a su revocatoria, según el caso, sin perjuicio de las acciones penales a que pueda haber lugar.
3. A menos que el Municipio en ejercicio de la función pública que le compete, esté en condiciones de comprometerse a ejecutar las obras de urbanismo primario, de las cuales pueda depender la viabilidad; debe estar garantizada la adecuada conexión de la zona objeto de la intervención propuesta tanto a las vías del Sistema Vial del Municipio, como a las redes matrices de servicios públicos de energía eléctrica, de acueducto y alcantarillado, de teléfonos y de gas.
4. Igualmente debe prever las cesiones gratuitas con destino al espacio público y a equipamientos colectivos y la construcción o instalación de estos últimos, necesarios para que genere una zonas urbanísticamente autosuficientes según las exigencias o los parámetros que para cada tipo de Plan parcial o según la localización o la naturaleza de la intervención se exija en las normas respectivas.

Artículo 308°. CONCERTACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL POR LA AUTORIDAD AMBIENTAL. La resolución que declare la viabilidad de un proyecto de plan parcial o la de formulación según si se trata de uno de origen oficial, determinará si se requiere, o si por el contrario no se necesita por no estar expresamente consignado así en alguna disposición legal, de la concertación del proyecto con la autoridad ambiental competente sobre los asuntos exclusivamente ambientales según lo dispuesto en el Parágrafo séptimo del artículo primero de la ley 507 del 28 de julio de 1.999.

En caso de requerirse por expresa disposición legal de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la ley 388 de 1.997, la Secretaria de Planeación Municipal enviará una copia completa del proyecto de Plan Parcial a la autoridad ambiental competente según cada caso en particular para iniciar con ella, a partir de tal momento el proceso de concertación a que atrás se hizo referencia.

El Municipio y la autoridad ambiental dispondrán de ocho (8) días hábiles para realizar el proceso de concertación a que atrás se hizo referencia, vencidos los cuales se entenderá concertado y aprobado en esa instancia el Proyecto de Plan Parcial.

Artículo 309°. INFORMACIÓN PÚBLICA. Aprobado el Plan Parcial por la autoridad ambiental competente o si no se requiere, la Secretaria de Planeación Municipal mediante una convocatoria pública, invitará a los propietarios de inmuebles localizados dentro del área objeto del plan parcial y a sus respectivos vecinos, para poner a disposición de ellos el proyecto completo de plan parcial y para que, expresen sus recomendaciones y observaciones

Artículo 310°. ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL. En firme la resolución aprobatoria expedida por el Secretaria de Planeación Municipal y transcurridos por lo menos quince días desde la fecha de publicación de proyecto conforme a lo previsto en el numeral 7 del Artículo 60 del Decreto 1122 de 1999, el Plan Parcial será adoptado por decreto del Alcalde Municipal de Venadillo.

Los planes parciales que adopta el presente Acuerdo, conforme a las disposiciones legales es una condición necesaria para poder iniciar la ejecución de la actuación urbanística respectiva. De acuerdo con las características del área y los objetivos buscados, como planes parciales de desarrollo obligatorio se establecen los siguientes:

1. Plan Parcial para manejo, mitigación y reubicación de áreas de riesgo por inundación y deslizamientos.
2. Plan Parcial de consolidación y mejoramiento integral, del área urbana y los centros poblados.
3. Planes Parciales de Equipamiento Urbano.
4. Plan Parcial Fuentes de abastecimiento (cuencas de los ríos Totare, Palmar, Venadillo, Q. Jagual).
5. Plan Parcial Sector Agro-Industrial de Palmarosa, reactivación del corredor férreo y su centro poblado.
6. Plan Parcial de Titulación y Legalización de Predios.
7. Plan Parcial de desarrollo por urbanización.
8. Plan Parcial de renovación urbana o redesarrollo.
9. Plan Parcial para mejoramiento del espacio público.
10. Plan Parcial para desarrollo de áreas industriales, comerciales y de servicios, urbanas y rurales.
11. Plan Parcial de expansión urbana (incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano)

Parágrafo:

La elaboración de todos los planes parciales, deberá ser concertada con participación de la comunidad

en todo su desarrollo.

Artículo 311°. PLAN PARCIAL FUENTES DE ABASTECIMIENTO (cuencas de los ríos Totare, Palmar, Venadillo, Q.Jagual).

1. Objetivo general.

Promover acciones para incentivar la conservación y protección de las Cuencas de los Ríos Venadillo, Palmar, Totare, Q. Jagual; teniendo en cuenta la relación que guarda el sistema hídrico municipal con su contexto regional.

2. Objetivos específicos .

- a) Contribuir a la protección del ecosistema estratégico y estar en posibilidad de garantizar la oferta del recurso hídrico.
- b) Crear y fortalecer el Fondo Municipal para la Protección y Conservación de las Cuencas de los ríos.
- c) Diseñar acciones tendientes a la adquisición de predios localizados en áreas de reserva hídrica y en las franjas de protección hídrica.

3. Delimitación del área.

Áreas de reserva hídrica, las franjas de protección hídrica de los ríos Totare, Palmar, Venadillo y Q.Jagual).

4. Actividades.

- a) Unificación de estrategias y políticas en el Ordenamiento de las cuencas del sistema hídrico urbano.
- b) Definición de los instrumentos de gestión y financieros aplicables para lograr la conservación de estas cuencas municipales en conjunto con los Municipios de Santa Isabel y Anzoátegui.
- c) Liderazgo para el acercamiento institucional público y privado así como un proceso de abierta participación comunitaria para concertar con las asociaciones que allí exploten recursos agrícolas, cafeteros e ícticos.

5. Responsable.

Este Plan debe adelantarse con la participación activa de todas las autoridades, instituciones, sectores, ONG'S y personas afectadas o involucradas directa e indirectamente con el recurso agua y con la Cuenca Alta de los ríos en mención.

Artículo 312°. PLAN PARCIAL DE MANEJO. MITIGACIÓN Y REUBICACIÓN DE ÁREAS DE RIESGO.

1. Objetivo general.

Preservar el medio natural y el desarrollo de parques en las franjas de protección de ríos y quebradas, incrementando las zonas verdes para el uso y disfrute de la población.

2. Objetivos específicos .

- a) Recuperar las rondas de río, que se encuentran con uso inadecuado y deterioradas.
- b) Dotar a la población de Venadillo de un medio ambiente sano y con mejor calidad de vida.
- c) Propender por la reforestación de las franjas de protección.

3. Delimitación del área.

Todas las rondas de río y quebradas.

4. Actividades.

- a) Evaluación y valoración del recurso existente.
- b) protección ambiental, provisión de espacios verdes, infraestructura y equipamientos básicos, para una futura formación urbana equilibrada.
- c) Creación de brigadas ecológicas, con el apoyo de los centros educativos

5. Responsable.

Secretaria de Planeación, Secretaria de Obras Públicas, UMATA.

Artículo 313°. PLAN PARCIAL DE EQUIPAMIENTO URBANO. La dotación de equipamientos a escala urbana se sustenta en programas sectoriales de:

- a) Abastecimiento de alimentos, plaza de mercado y centro de acopio.
- b) Coliseo de ferias y fiestas(matadero).
- c) Parques y Escenarios deportivos.
- d) Escenarios culturales.
- e) Educación, Salud y Bienestar social.
- f) Terminal de paso.

Estos programas deberán ser iniciados por las entidades responsables de cada servicio en colaboración con la Secretaria de Planeación Municipal, en el año siguiente a la aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial. En cada estudio se propondrá un plan de manejo para cada uno en los próximos diez años. Los equipamientos de escala urbana deberán definirse mediante Planes Parciales que se adoptan para complementar la normativa general del sector en donde estén localizados.

1. Objetivo general.

Lograr que los proyectos de equipamiento, trasciendan el proyecto arquitectónico puntual y puedan incorporarse como operaciones urbanas específicas, en donde se pueda intervenir también el espacio público, la red vial intermedia y las condiciones de acceso.

2. Objetivos específicos .

- a) Dotar al municipio de equipamientos que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida.
- b) Proporcionar a la comunidad rural, urbana y regional espacios para la convivencia, la cultura y servicios que satisfagan las necesidades propias de sus pobladores.
- c) Establecer el sistema vial y del espacio público del área y su solución de empalme con el sistema vial.

3. Delimitación del área.

Área urbana y Centros poblados.

4. Actividades.

- a) La propuesta de desarrollo por etapas, cuando el proyecto este previsto para crecer u ocupar el predio paulatinamente o en varias edificaciones.
- b) Los requerimientos específicos de estacionamientos, cargue y otras exigencias propias de cada establecimiento, con relación a la dinámica propia y los patrones de uso específico del proyecto.
- c) Los requerimientos de adecuación o ampliación de la red vial intermedia y local, así como condiciones de acceso.
- d) Todos los demás aspectos ambientales, paisajísticos y sociales que exijan considerar los usos específicos que alojara el proyecto de equipamiento.

5. **Responsable.**

La Secretaria de Planeación, La Secretaria de Obras Públicas, La Administración Municipal, instituciones, sectores, ONG'S y la participación activa de la comunidad.

Artículo 314°. PLAN PARCIAL SECTOR AGRO-INDUSTRIAL DE PALMAROSA, REACTIVACIÓN DEL CORREDOR FÉRREO Y SU CENTRO POBLADO.

1. **Objetivo general.**

Determinar en forma detallada el sector agro-industrial en la zona señalada para tal fin, definiendo tipologías de ocupación y de conformación volumétrica, dando oportunidad a los asentamientos de vivienda existentes en el área de integrarse al continuo industrial.

2. **Objetivos específicos .**

- a) Definir el sistema de circulación para el transporte de carga pesada; aprovechando la reactivación de la línea férrea, la accesibilidad al centro poblado y la conectividad con otros municipios como Ambalema, el cual facilitaría el transporte fluvial.
- b) Determinar el sistema de franjas de protección ambiental, que separen el sector industrial del área residencial en un ancho mínimo de 30 mts.
- c) Generar nuevas fuentes de empleo, que propendan para el mejoramiento de la calidad de vida de la población de Venadillo.
- d) Implementar condiciones normativas y exención de impuestos, para estimular a la Agro - Industria a invertir en esta zona.
- e) Facilitar la vinculación a esta zona de las asociaciones agroindustriales existentes y del pequeño inversionista.

3. **Delimitación del área.**

Vereda Palmarosa.

4. **Actividades.**

- a) Definición de normas complementarias para el área.
- b) Identificación de los mecanismos de gestión para el desarrollo del área.
- c) Desarrollo de programas que faciliten la disponibilidad de predios.
- d) Implementación de un sistema de bodegas que facilite el almacenamiento de los productos.

5. **Responsable.**

Secretaria de Planeación como entidad coordinadora y se podrá desarrollar por iniciativa privada y pública.

Artículo 315°. PLAN PARCIAL DE CONSOLIDACIÓN Y MEJORAMIENTO INTEGRAL.

1. **Objetivo general.**

Disminuir la marginalidad cualitativa, tanto en el área urbana como el área rural del Municipio (la cual alcanza el 66% de las viviendas existentes), y direccionar el desarrollo como una herramienta fundamental para mejorar la calidad de vida y focalizar las inversiones.

2. **Objetivos específicos .**

- a) Definir proyectos que orienten la puesta en marcha del programa de mejoramiento integral de vivienda.

- b) Precisar los tipos de intervención a desarrollar para completar las acciones de desarrollos individuales por barrios y proyectos de vivienda, con el propósito de lograr la integración a la estructura urbana.
 - c) Dotar de equipamientos las áreas consolidadas y desarrollar Nodos Articuladores.
3. **Delimitación del área.**
Viviendas deterioradas e inconclusas en la zona rural y urbana.
4. **Actividades.**
- a) Desarrollo de los procesos de urbanización y de los sistemas de alcantarillado y protección de ríos, suelo y aire.
 - b) Desarrollo de equipamientos públicos e infraestructuras necesarias (de tipo sectorial para los proyectos de vivienda).
 - c) Promoción del desarrollo de un medio ambiente urbano favorable y una funcional y eficiente formación urbana, articulación a la red urbana y a la forma y estructura urbana.
 - d) La viabilidad técnica, económica y financiera de las acciones y obras urbanas propuestas para su desarrollo.
5. **Responsable.**
La Secretaría de Planeación, La Secretaría de Obras Públicas, La Administración Municipal, instituciones, ONG's y Las Empresas de servicios públicos.

Artículo 316°. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA.

1. **Objetivo general.**
Rescatar las áreas que se encuentran deterioradas por usos incompatibles, mediante programas de refuncionalización y readecuación de las infraestructuras existentes, con proyectos que generen nuevas centralidades y contribuyan a embellecer el paisaje urbano.
2. **Objetivos específicos .**
- a) Identificar las edificaciones que se encuentran en mayor grado de deterioro, deteriorante del paisaje urbano para poder evaluar y priorizar, determinando las acciones a seguir para su recuperación.
 - b) Generar a partir de este tipo de proyectos una imagen urbana nueva, funcional y competitiva.
3. **Delimitación del área.**
Plaza de mercado, Matadero municipal, Pabellón de carnes, Lote de la Grey, antigua caja Agraria.
4. **Actividades.**
- a) Identificación de los instrumentos de gestión.
 - b) Evaluación e inventario de las edificaciones que están deteriorando los diferentes sectores.
 - c) Identificación de los conflictos de uso, por equipamientos localizados sin planificación.
5. **Responsable.**
La Secretaría de Planeación, La Secretaría de Obras Públicas, La Administración Municipal, Las Empresas de servicios públicos, instituciones, sectores, ONG's y la participación activa de la comunidad.

Artículo 317°. PLAN PARCIAL DE TITULACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS.

1. **Objetivo general.**

Definir programas que conlleven a la titulación de predios ejidales para mejorar la captación de rentas del municipio, de manera que permita la inversión en programas de mejoramiento y bienestar social como mecanismo de otorgamiento de créditos y desarrollo de mayor sentido de pertenencia de la población por el lugar.

2. Objetivos específicos.

- a) Lograr que los ejidos pasen a ser propiedad privada, y de esta manera adquieran importancia para sus residentes y contribuyan a embellecer el paisaje urbano mediante el mejoramiento de fachadas y la funcionalización del diseño interior.
- b) Desarrollar acciones de legalización barrial y titulación que en la actualidad presentan situaciones irregulares y que se puedan legalizar de acuerdo a lo establecido por la Ley en el mediano plazo.
- c) Implementar programas que permitan, gradualmente nivelar el costo del impuesto predial, con el pago del canon de arrendamiento ejidal, para lograr la venta de los ejidos.
- d) Acordar exención de impuestos y forma de pago o crédito, para estimular a los ocupantes de ejidos para que compren los predios y titularicen y/o legalicen.

3. Actividades.

- a) Programa de Mejoramiento mediante legalización o regularización, titulación y habilitación para todo el Municipio de Venadillo.
- b) Evaluación, inventario y avalúo de los lotes ejidales.
- c) Identificación de los instrumentos de gestión.
- d) Sistematización del catastro de usuarios de lotes ejidales.

4. Responsable.

Secretaría de Hacienda y presupuesto, Secretaría de Planeación, La Administración y la Comunidad involucrada.

Artículo 318°. TRANSICIÓN DE NORMAS. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 de la ley 388 de 1997, una vez adoptado el plan de ordenamiento territorial, ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente acuerdo, los proyectos con licencia de desarrollo de predios o de construcción, aprobados por resolución municipal bajo las normas anteriores a la fecha de aprobación del plan de ordenamiento, quedarán aprobados para su ejecución o continuación de obras. Los terrenos subdivididos predialmente con aprobación de la Oficina de Planeación Municipal tendrán derecho a que les sea expedida la licencia de construcción de acuerdo a las normas vigentes al momento de expedida la resolución respectiva.

Para los fines de lo dispuesto en este acuerdo, adóptase el perímetro urbano, como figura en los mapas de infraestructura de servicios, N° 24, 25, 26 y 27 de 40 y el acuerdo 012 de 1995, en los aspectos que no se opongan a lo dispuesto en el presente acuerdo.

Artículo 319°. DEFINICIÓN DE INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN. Son instrumentos de financiación del ordenamiento territorial todos los medios que le permitan al Municipio y a las entidades competentes obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas y los programas, los proyectos o las obras de urbanismo o de edificación que les compete.

Son instrumentos de financiación, entre otros, la participación en la plusvalía, la contribución de valorización, la emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción, los pagarés de reforma urbana, los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta, etc.

Artículo 320°. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 82 de la Constitución política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al Municipio a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Los ingresos provenientes de esa participación se destinarán a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano en el Municipio, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio.

Artículo 321°. NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. La aplicación de la plusvalía en el Municipio de Venadillo se sujetará a las normas legales que regulan la materia y en especial a las previsiones de la Ley 388 de 1997, a las de sus decretos reglamentarios.

Artículo 322°. INVERSIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo previsto en el párrafo del Artículo 85 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales y los demás instrumentos que desarrollen este Esquema de Ordenamiento, deberá la Administración Municipal establecer la inversión de la participación en las plusvalías que se generen en concreto por las acciones urbanísticas contempladas en ellos, para los siguientes fines y según el orden de prioridades que aquí se establece:

1. Para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, destinados a desarrollar proyectos urbanísticos que generen áreas útiles destinadas a la construcción de viviendas de interés social prioritarias y para la ejecución de las obras de urbanismo de esos mismos proyectos.
2. Para la adquisición de inmuebles por el sistema de Banco de Tierras que, dentro de la vigencia de largo plazo de este Esquema de Ordenamiento, deban ser a la ejecución de proyectos urbanísticos que generen suelo para la construcción de viviendas de interés social.
3. Para la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, para proveer áreas de recreación y de equipamientos sociales, para la adecuación de los asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado y para la ejecución de programas de mejoramiento integral a cargo del Municipio.
4. Para la ejecución de obras y de proyectos relacionados con equipamientos colectivos y con el espacio público incluido el amoblamiento urbano.
5. Para el fomento de la creación cultural y el mantenimiento al patrimonio cultural del Municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural.

Artículo 323°. INCENTIVOS. Facultase al Alcalde Municipal para que en el término de seis meses contados a partir del presente Acuerdo, cree incentivos y exenciones encaminados a promover el desarrollo de los planes parciales, tales como:

1. Tributarios
 - a) Impuesto predial
 - b) Impuesto de industria y comercio
2. Compensación en altura por generación de espacio público y densificación.
3. Procesos y mecanismos de concertación entre los sectores públicos y privados.

Artículo 324°. CONTRATACIÓN. En concordancia con lo establecido en el artículo 355 de la Constitución Política y en armonía con la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios, la Administración municipal podrá celebrar contratos con entidades privadas para el cumplimiento de los fines, programas y proyectos previstos en el Esquema de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando se encuentren incorporados en los presupuestos anuales respectivos, previa inscripción en el Banco de programas y proyectos del municipio.

Artículo 325°. MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN PARA PROYECTOS DE DESARROLLO URBANO. Para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, las entidades públicas del orden nacional, departamental y municipal podrán ejecutar proyectos de inversión, en forma individual o asociada, con terceros de naturaleza pública o privada, tanto nacionales como extranjeros, siguiendo las normas y procedimientos que para el efecto hayan establecido las disposiciones legales en la materia.

Artículo 326°. DEROGATORIA. El presente Acuerdo rige desde la fecha de su publicación y deroga, modifica o suspende las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Venadillo, a los 10 días del mes de Diciembre de 2003.